



## **Ny verksamhetslokal för administrativ verksamhet i Stångs magasin**

### **Förslag till barn- och ungdomsnämndens beslut**

1. Kommunstyrelsens tillstånd begärs att få teckna hyresavtal för administrativa lokaler i Stångs magasin.
2. Utbildningsdirektören får i uppdrag att, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande, skriva under hyresavtal för Stångs magasin.

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Barn- och ungdomsnämnden medges att få teckna hyresavtal för administrativa lokaler i Stångs magasin.

### **Ärende**

Utbildningsförvaltningen föreslår att verksamheterna som kommer flytta från Westmansgatan 25 och Fridtunagatan 35 samt personal från Nygatan 19 och delar av personalen från Klostergatan 24, totalt 44 medarbetare samlokaliseras i Stångs magasin med adress Södra Stångsgatan 1.

Berörda verksamheter är den centrala elevhälsan, konsultativt stöd, modersmål- och mottagningsenheten.

Inflytt i Stångs magasin kan vid inhyrning ske till 2022-06-30. Lokalerna är lokaliserade på plan 2-4 om totalt 969 kvadratmeter med en kostnadsnivå på 1900 kronor per kvadratmeter och år, i kostandaden ingår hyra, fastighetsskatt, värme, vatten, el och avfall.

Avtalstiden är 5 år med 3 års förlängning och årshyran inklusive fastighetsskatt uppgår till 1 841 100 kr/år. Kommunstyrelsens tillstånd fordras för lokalanskaffning där hyrestiden överstiger 5 år. Kommunstyrelsens tillstånd fordras också om den årliga hyreskostnaden överstiger 1 miljon kronor. Samma tillståndskrav avseende hyrestid och belopp gäller för lokalförändring. Då hyreskostnaden i det aktuella fallet överstiger 1 miljon kronor krävs

kommunstyrelsens tillstånd i enlighet med kommunens lokalstyrningsregler (KS 2016-428).

Utbildningsförvaltningen föreslår barn- och ungdomsnämnden tillstyrka förslaget till kommunstyrelsens beslut.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Ny verksamhetslokal för administrativ verksamhet i Stånga magasin, 2022-01-25

Bilaga - Hyresoffert Södra Stånggatan 1

## Bakgrund

I enlighet med Linköpings kommuns riktlinjer för administrativa förvaltningslokaler ska förvaltningarna sträva efter lokaleffektivitet i yta, kostnad och miljö. Alla förvaltningar ska sträva efter ett effektivt och resursoptimalt lokalutnyttjande. Det innebär att lokalerna bör utformas så att de kan samnyttjas och nyttjas effektivt över dygnets timmar, veckans dagar och årets månader. Detta gäller särskilt för lokaler som är speciellt kostnadskrävande beroende av både byggnation- och tekniska installationer

Idag så är flera av förvaltningens administrativa lokaler spridda över staden och funktioner. Utbildningsförvaltningen har som ambition, som ett steg i att bättre efterleva kommunens riktlinjer för administrativa förvaltningslokaler att samlokalisera flera av dessa arbetsplatser med tre målvärden:

- Att nya lokaler ska erbjuda en attraktiv och ändamålsenlig arbetsplats.
- Att nya lokaler ska vara yt- och resurseffektiva.
- Att försöka samla medarbetare med samma chef i samma lokaler.

Lejonfastigheter har haft i uppdrag att ta fram lösning på lokalbehov efter förvaltningens önskemål. Då flertalet av de berörda verksamheterna bedriver uppsökande verksamhet så har det geografiska läget varit viktigt med närhet till kommunikationer.

Lokalerna kommer anpassas för att passa de enskilda verksamheterna och gå i linje med de kommunala riktlinjerna för administrativa lokaler så långt som möjligt inom ramen för sund ekonomisk hållning.

Barn- och ungdomsnämnden fattade beslut 2021-12-16, dnr BOU 2021-961 att säga upp hyresavtal på Westmansgatan 25 samt Fridtunagatan 35 med inriktning att förhyra kontor i Stångs magasin.

## Ekonomiska konsekvenser

Samlokalisering uppskattas på sikt vara en besparing för barn- och ungdomsnämnden på cirka 1 miljon kronor per år i lokalkostnader, utöver detta är det sannolikt att övriga administrativa kostnader kommer att minska med färre lokaler och möjlighet till samnyttjande av ytor och resurser.

En förutsättning för att nå maximal besparing är att Utbildningsförvaltningen avslutar hyreskontrakt på Klostergatan 24 samt Nygatan 19, utöver de hyresavtalen som på Fridtunagatan och Westmansgatan som redan är uppsagda. Hyresavtalet på Nygatan 19 kan sägas upp senast 2023-10-31 för avflyttning 2024-07-31. Utbildningsförvaltningen kommer att verka för att överlåta avtalet på annan kommunal eller extern verksamhet under avtalstiden om möjligt. Hyresavtalet på Klostergatan kan sägas upp senast 2022-06-31 för avflyttning

2022-12-31. Dock så finns det personal på Klostergatan 24 som behöver omlokaliseras till andra lokaler som inte ska följa med till Stångs magasin, det handlar om rekryteringsenheten kopplade till HR-avdelningen.

- Westmansgatan 25: 326 kvm, 1466 kr/kvm/år och årshyra på 477 916 kr/år och 586 884 kr/år inklusive driftkostnader. Fastighetsägare S:t Kors – Uppsagd december 2021.
- Fridtunagatan 35: 320 kvm, 1183 kr/kvm/år och en årshyra på 378 671 kr/år och 524 164 kr/år inklusive driftkostnader. Fastighetsägare S:t Kors – Uppsagd december 2021.
- Klostergatan 24, 783 kvm, 1427 kr/kvm/år och en årshyra på 1 117 274 kr/år och 1 396 596 kr/år inklusive driftkostnader. Fastighetsägare Lindsten - Kan sägas upp senast 2022-06-30 och gå ur 2022-12-31, annars förlängs 12 månader med 6 månaders uppsägning.
- Nygatan 19, 174 kvm, 1882 kr/kvm/år och en årshyra på 327 500 kr/år och 334 637 kr/år inklusive driftkostnader. Fastighetsägare Botrygg. Kan sägas upp senast 2023-10-31 och hyra fram till 2024-07-31. Förlängningstid 36 månader och uppsägning 9 månader.

Total hyreskostnad för ovanstående lokaler per år exklusive driftkostnader: 2 292 954 kr/år exklusive moms.

Totalkostnad för ovanstående lokaler inklusive driftkostnader: 2 842 281 kr/år exklusive moms.

Kostnad för Stångs magasin inklusive driftkostnader och fastighetsskatt blir 1 841 100 kr per år, 1900 kr/kvm/år.

2022 kommer lokalkostnaden inkl. driftkostnader vara 3 207 307 kr och en kostnadsökning med 365 026 kr.

2023 kommer lokalkostnaden inkl. driftkostnader utan Klostergatan 24 bli 2 175 737 kr och en kostnadsminskning med 666 544 kr.

2024 kommer lokalkostnaden inkl. driftkostnader utan Klostergatan 24 och utan Nygatan 19 (från 24/08) bli 1 980 532 kr och en kostnadsminskning med 861 749 kr.

2025 är maximal besparing uppnådd och en lokalkostnad på 1 841 100 kr med en total kostnadsminskning på 1 001 181 kr.

Kostnadsberäkningar ovan är exkl. prisjusteringar samt indexuppräknings- och baserade på 2022 års kostnadsnivåer.

Möjlig risk med beslutet är eventuellt tillkommande kostnad för omlokalisering av rekryteringsenheten. Rekryteringsenheten består idag av 17 medarbetare och skulle kunna innebära en hyreskostnad på upp till 500 000 kr/år. I första hand

ses möjligheten över att lokalisera berörda i av förvaltningen redan inhyrda lokaler, vilket inte skulle resultera i ökad hyreskostnad.

### **Kommunala mål**

Kostnadseffektiv verksamhet

Effektiv organisation med goda resultat

Attraktiv arbetsgivare

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

### **Jämställdhet**

Beslutet förväntas ha låg påverkan avseende jämställdhet.

### **Samråd**

Samråd har skett med kommunens lokalstrateg och utbildningsförvaltningens ekonomichef som ställer sig bakom förvaltningens förslag till beslut.

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

Information enligt MBL § 19 har skett den 25 januari 2022.

Kommunledningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen

Paul Håkansson

Anders Jolby

Beslutet skickas till:  
Elevhälsochef, Åsa Strömberg  
Verksamhetsområdeschef för special  
och stödverksamhet, UTB, Patrik  
Landström  
Nämndekonom, UTB, Åse Danielsson  
Avdelningschef för grundskola, UTB,  
Christel Horsak  
Lejonfastigheter AB  
Lokalstrateg, Madeleine Bergström