



# Kommunstyrelsens lokalförserjningsplan 2023

**Kommunstyrelsen**

# Kommunstyrelsens lokalförsörjningsplan

## Förklaring till nyckeltalsredovisning

Yta = kvm BRA

Plats = elev, boende (maxkapacitet)

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

Nyttjandegrad, idrottshallar = Bokade timmar/Möjligt bokade timmar/år

Nyttjandegrad, boenden, förskolor, skolor, administrativa lokaler = ”andel av maxkapacitet”

## Lokalförsörjningsplanens innehåll

### 1. Inledning

Kommunstyrelsens lokalförsörjningsplan omfattar lokaler för Kommunledningsförvaltningen, Verksamhetsstöd och service, Leanlink samt Räddningstjänsten i Östra Götaland, RTÖG. Integration och arbetsmarknadsförvaltningens lokaler har brutits ut från Leanlink och ingår nu i den nya förvaltningen från 1 januari 2022 i och med organisationsförändringen.

Det övergripande målet för kommunen är att ha en ändamålsenlig, attraktiv, trygg och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet hos kommunens verksamheter. En effektiv användning av kommunens resurser och låg miljöpåverkan från kommunens lokaler/fastigheter. Lokalerna ska vara utformade så att det stöder den verksamhet som ska bedrivas i dem så bra och resurseffektivt som möjligt.

För att öka effektiviteten och attraktiviteten för kommunen som arbetsplats bör ett mer modernt arbetssätt eftersträvas och lokalerna bör stödja detta arbetssätt. Det innebär att egna kontorsrum ersätts av en blandning av öppna kontorsytor, tystarum, grupprum mm.

Kommunstyrelsen antog 2018 Riktlinjer för kommunens administrativa lokaler vilket innebär att samtliga kommunala förvaltningar senast under 2024 ska ha gått över till ett aktivitetsbaserat arbetssätt (KS 2018-11-27 § 435). Kommunens olika förvaltningar behöver samordnas så att stordriftsfördelar när det gäller kringtjänster såsom receptions- mötesrum och konferenstjänster mm. kan utnyttjas mer professionellt och resurseffektivt.

Övergången har nu, från den 1 juni 2022, skett till ett aktivitetsbaserat arbetssätt och lokalnyttjande. När det gäller Ågatan 40, bottenplanet, är planen att dessa ska sägas upp.

Räddningstjänstens verksamhet är organisatoriskt placerade under Kommunledningsförvaltningen. Kommunstyrelsen tillhandahåller lokaler för Räddningstjänsten i Östra Götalands (RTÖG) verksamhet. För RTÖG:s del finns ett stort behov av långsiktig lokalplanering för att verksamheten ska kunna fungera optimalt.

### 2. Nulägesbeskrivning

#### **Administrativa lokaler – Kommunledningsförvaltningen**

Stadshuset inrymmer lokaler för kommunalråd, politiska sekreterare och tjänstepersoner. Huset har reception och sammanträdessalar som nyttjas i hög grad för olika möten, nämndssammanträden, fullmäktigesammanträden och vigslar. Idag används alla kontorsrum i stadshuset, flera av dem delas.

Kommundirektören har fattat ett inriktningsbeslut om att kommunledningsförvaltningen ska inrymmas i lokalerna i stadshuset samt på Ågatan 40. I stadshuset finns ett stort behov av ett förbättrat skalskydd då säkerheten för både politiker och tjänstemän håller på att förstärkas. Kommundirektören har låtit kommunens säkerhetsgrupp utreda behovet och en ombyggnation har skett under 2022. På Ågatan är ombyggnadsarbeten klara förutom den studio som kommer att färdigställas inför 2023.

#### **Administrativa lokaler – Verksamhetsstöd och service**

Verksamhetsstöd och service har tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen flyttat till nya ändamålsenliga lokaler i Ebbepark. Där kommer förvaltningen arbeta aktivitetsbaserat där uppgift, behov och preferenser styr val av arbetsyta. Viss verksamhet inom förvaltningen har ej flyttat med till Ebbepark, Stadsarkivet som är kvar i Stadsbiblioteket, Kontakt Linköpings tre besöksytor i Berga, Skäggetorp och Stadsbiblioteket.

## Administrativa lokaler – Leanlink

Det finns en genomarbetad sammanställning, "Hyresavtal LF-LK Vitec 2021-03-18" som är utgångspunkt för beskrivning. Leanlinks verksamheter avseende objekttyp Kontor är placerade på följande adresser;

- Ågatan 31
- Klostergatan 5A och B
- Hertig Karlsgatan 2 och 5A
- Westmansgatan 29
- Stationsgatan 18
- Platensgatan 25
- Garnisonsvägen 10
- Drottninggatan 50
- Vistvägen 34
- Brigadgatan 24
- Tröskaregatan 5 och 19
- Drabantgatan 8
- Roxengatan
- Centralplan 1

Det planeras för övergång till aktivitetsbaserat arbetssätt inom Leanlink. Större förändringar av kontorslokaler för affärsrådespersonal är ej planerade i nuläget.

## Nyckeltalsredovisning – befintliga lokaler

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats, belopp tkr	Energi-förbrukning kWh per kvm och år	Nyttjande grad
<b>Administrativa lokaler</b>			60,4*	
<b>Kommunledningsförvaltningen</b>				
Storgatan 43, Stadshuset	41	27		100 %
Ågatan 40	33	80		100 %
<b>Verksamhetsstöd och service</b>				
Ebbe Park	14	36		100 %
Östgötagatan 17	14	22		
<b>Leanlink</b>				
Ågatan 31, plan 2	24	30		100 %
Ågatan 31, plan 4	25	43		100 %
Klostergatan 5A	32	78		100 %
Klostergatan 5B, plan 1-3	28	30		100 %
Hertig Karlsgatan 5A & B	18	88		100 %

\* Snittförbrukning kWh/kvm och år i administrativa lokaler (baserad på statistik från Lejonfastigheter T1 2022)

## Räddningstjänst lokaler

### Station i Ulrika

Inga planer på förändring.

### Station i Bestorp

För stationen i Bestorp finns inga planer på några större förändringar. Stationen bedöms fungera för den verksamhet som bedrivs där. Behovet av att eventuellt asfaltera den grusyta som finns kring stationen ses över.

### Station i Vikingstad

Rörande station i Vikingstad finns inga akuta lokalbehov. Tidigare har behovet av denna station prövats men RTÖG har nu landat i att stationen behövs utifrån den utveckling som ser i och planeras i Vikingstad.

### Station i Ljungsbro

Kommunstyrelsen har tagit ett utredningsbeslut om en ny station i Ljungsbro och lämnat en beställning till Lejonfastigheter att projektera för en sådan. Enligt tidplanen beräknas denna kunna vara färdigställd 2026. Lejonfastigheter ska återkomma med en hyreskalkyl så snart som projekteringen är klar.

### Station Lambohov

Station Lambohov bedöms fungera bra idag. På sikt finns behov av fler kontorsutrymmen utifrån rådande byggnation i närområdet behöver stationens tomt förses med staket, eventuellt behövs en framtida ljusreglering (rödljus för trafik utanför stationen och i rondellen) för att räddningstjänsten snabbt ska kunna ta sig ut från stationen vid larm. Staket mot behöver byggas runt stationen. Lejonfastigheter ska inkomma med pris.

### Station Kallerstad

Beroende på hur omkringliggande tomter bebyggs finns behov av att bygga staket kring tomten. Kostnadsförslag finns framtaget. RTÖG kan se ett framtida behov av asfaltering av nuvarande grusyta.

RTÖG utreder förutsättningarna för att i framtiden samlokalisera flera av sina underhållsverkstäder, materialförråd med mera på en plats i formen av ett Logistikcenter. Detta kan påverka lokalbehovet för denna verksamhet på Kallerstad.

RTÖG utreder behovet av ytterligare utryckningsstyrka i Linköping. Detta ställer krav på utrymmen för fordon, material och personal. Ett scenario är att detta kan inrymmas inom Kallerstad stationen genom att vissa inre lokalanpassningar sker. Behovet kan uppstå fr om 2025 eller senare.

Planen är att flytta vissa verksamhetsdelar från räddningsövningsfältet på Djurgården till Kallerstad temporärt tills dess att det nya räddningsövningsfältet är färdigställt.

### Räddningsövningsfältet

Räddningstjänsten har sedan flera år tillbaka arbetat tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för att hitta en ny placering för kommunens räddningsövningsfält som idag finns inom stadsdelen Djurgården. Då Djurgården ska utvecklas till ett nytt bostadsområde måste övningsfältet flyttas.

Kommunstyrelsen har tagit ett beslut om att utreda ett med Norrköping gemensamt räddningsövningsfält i Norsholm, samt att befintligt övningsfält på Djurgården ska avvecklas.

### Nyckeltalsredovisning – befintliga lokaler 2022

Typ av lokal	Yta kvm	Årshyra
<b>Räddningstjänst</b>		
Kallerstad	4 934	8 876
Vikingstad	183	165
Bestorp	348	379
Ljungsbro	305	434
Ulrika	325	699
Lambohov	3 563	5 841

*Energianvändning kWh/kvm i snitt för Räddningsstationer enl statistik fr Lejonfastigheter; 79,5 kWh, T1 2022.*

### 3. Behovsbedömning (10 år framåt)

#### Administrativa lokaler

Kommunens behov av administrativa lokaler för förvaltningarna beräknas öka i samma takt som staden växer. Redan idag finns det behov av att succesivt hyra till nya enheter då befintliga lokaler i princip är fullt utnyttjade. De befintliga lokalerna är inte heller optimala för administrativ verksamhet och snittytan per arbetsplats är mycket hög. Det som är viktigt är att samordna lokaler och samlokalisera adresser till färre antal platser för att på så sätt utnyttja resurser såsom receptioner etc. mer effektivt. Detta arbete är påbörjat och lokalytan mer anställd har minskats efter att lokalerna på Storgatan 58 lämnats vid årsskiftet 2021/2022. Lokalerna på Ågatan 40 plan 1 är under utredning huruvida de ska behållas eller sägas upp.

#### Leanlink

Leanlink avser att fortsätta nyttja befintliga lokaler på Ågatan 31 och kommer efterhand förtäta lokalutnyttjandet än mer avseende lednings- och administrativa stödresurser. Man ser över den egna organisationen och verksamheter som kanske kan flyttas in till Ågatan 31 för effektivare lokalutnyttjande.

#### Räddningstjänst lokaler

Räddningstjänsten har sedan flera år tillbaka arbetat tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för att hitta en ny placering för kommunens räddningsövningsfält som idag finns inom stadsdelen Djurgården. Då Djurgården ska utvecklas till ett nytt bostadsområde måste övningsfältet flyttas. I Norrköpings kommun diskuteras man också ett nytt övningsfält och tankarna sedan en tid tillbaka är att utreda om kommunerna kan bygga ett gemensamt övningsfält.

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2021 att godkänna uppförandet av en nytt gemensamt räddningsövningsfält för RTÖG till en uppskattad ökad medlemsavgift om ca 3,6 mnkr per år. Räddningsövningsfältet ska ägas och förvaltas av RTÖG.

I framtidsplanerna och i översiktsplanen för Ljungsbro benämns Ljungsbro och Berg som utvecklingsorter med ett betydligt ökat innevånarantal. För att möta nuvarande och framtida behov av skydd och säkerhet i området, behövs en ny räddningsstation då den befintliga har stora brister och dessutom är felaktigt placerad.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2020 att ge Lejonfastigheter i uppdrag att tillsammans med RTÖG och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, ta fram ett hyresförslag avseende en ny räddningsstation i Ljungsbro/Berg- området som ersättning för befintlig station.

#### 4. Lokalförsörjningsplan 10 år

##### Strategiskt utvecklingsuppdrag

Projekt aktivitetsbaserat arbetssätt har genomförts inom såväl kommunstyrelsens förvaltning som Verksamhetsstöd och service och kommer att genomföras inom Leanlink. Detta beräknas medföra ett effektiviserat nyttjande av de administrativa lokalerna. Verksamhetsstöd och service har flyttat samman med Miljö- och samhällsbyggnad i gemensamma lokaler på Ebbepark från januari 2022 i speciellt anpassade lokaler för detta arbetssätt. När det gäller Räddningsövningsfält för Räddningstjänsten Östra Götaland, RTÖG, samordnar sig Norrköpings och Linköpings kommun för att bygga ett nytt gemensamt räddningsövningsfält. för alla medlemmar istället för att bygga var sitt.

##### Administrativa lokaler

Kommunstyrelsen antog 2018 Riktlinjer för kommunens administrativa lokaler (KS 2018-11-27 § 435). Kommunstyrelsen uppdrog samtidigt till kommundirektören att ta fram en långsiktig plan för genomförande. Planen är nu framtagen och förslaget bygger på ett antal adresser där fyra är befintliga lokaler som i större eller mindre grad kommer att byggas om för att anpassas till ett nytt mer aktivitets/funktionsbaserat arbetssätt.

- De lokaler som Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen lämnat på Drottninggatan 45 kommer Lejonfastigheter bygga om till Social- och omsorgsförvaltningen.
- För Kommunstyrelsens del innebär planen att Kommunledningsförvaltningen kommer att vara placerad på Storgatan 43 samt på Ågatan 40. Planen är att de lokaler som ligger på bottenplanet Ågatan 40 ska sägas upp.
- Verksamhetsstöd och service är från 2022 huvudsakligen placerad i Ebbe Park.
- Leanlink kommer fortsatt att vara kvar i sina lokaler på Ågatan 31, Klostergatan 5:A och B samt Hertig Karlsgatan 5:A.

För Leanlink är konsekvenserna av det förtydligade uppdraget för förvaltningen som referensverksamhet avseende kvalitet och kostnad prioriterat. Inom ramen för det och samordning med social och omsorgsförvaltningen kommer översyn ske löpande av samordning av lokaler.

#### Lokalkostnader och kapacitet – planerade lokalprojekt

Belopp tkr	Kapacitet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Prio
<b>Kommunstyrelsen</b>												
RTÖG ny räddningsstation Ljungsbro, ökad hyra						3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>1</b>

#### Nyckeltalsredovisning – planerade lokalprojekt

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats, belopp tkr	Energi-förbrukning per kvm	Nyttjande grad
-	-	-	-	-



## Räddningstjänst lokaler

### Räddningsövningsfältet

Kommunstyrelsen har givit kommundirektören i uppdrag att tillsammans med Norrköpings kommun och Räddningstjänsten i Östra Götaland, utreda ett hyresförslag och en kostnads kalkyl avseende ett nytt gemensamt räddningsövningsfält. Det nya övningsfältet är tänkt att vara placerat i Norsholm. I juni 2021 har ett RTÖG undertecknat ett markoptionsavtal avseende denna gemensamma placering i Norsholm.

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2021 att godkänna uppförandet av en nytt gemensamt räddningsövningsfält för RTÖG till en uppskattad ökad medlemsavgift om ca 3,6 mnkr per år. Räddningsövningsfältet ska ägas och förvaltas av RTÖG.

### Vikingstad

Utvecklingen av Vikingstad som ort innebär en förändrad risk- och olycksbild. Nuvarande station i Vikingstad börjar bli otidsenlig och delvis sliten. RTÖG kommer att utreda hur den operativa närvaron i Vikingstad kommer att behöva se ut i framtiden och detta kan leda till förändrade lokalbehov runt 2030

### Station i Ljungsbro

Kommunstyrelsen har givit kommundirektören i uppdrag att tillsammans med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen och RTÖG ta fram en lokaliseringsutredning för en alternativ placering av en ny räddningsstation i Ljungsbro/Berg-området som ska ersätta befintlig station.

Plankontoret har givit ett positivt planbesked för ett för en placering inom del av fastigheten Heda 1:8 ca 2 km söder om Ljungsbro Centrum och omfattar ca 2 ha mark. Detaljplanestart planeras till hösten 2022. Stationen beräknas att kosta ca 35-40 Mnkr att uppföra förutom tomt.

Kommunstyrelsen har tagit ett utredningsbeslut om en ny station i Ljungsbro och lämnat en beställning till Lejonfastigheter att projektera för en sådan. Enligt tidplanen beräknas denna kunna vara färdigställd 2025/2026. Lejonfastigheter ska återkomma med en hyreskalkyl så snart som projekteringen är klar.

### Övrigt

Befolkningsökningen och den förändrade riskbilden ökar behoven av operativ förmåga. Detta kan i sin tur leda till att ytterligare utryckningsstyrkor behöver finnas tillgängliga hela eller delar av dygnet i Linköpings tätort. RTÖG:s nuvarande bedömning är att utvecklingen fram till 2030 inte leder till behov av någon ny station, utan att befintliga stationer kan användas, dock kan dessa behöva genomgå vissa inre anpassningar.

