

2022-10-14

# Underlag för hyresöverenskommelse för Drottninggatan 45

*Egypten 15*

*Kontor*

*Drottninggatan 45*

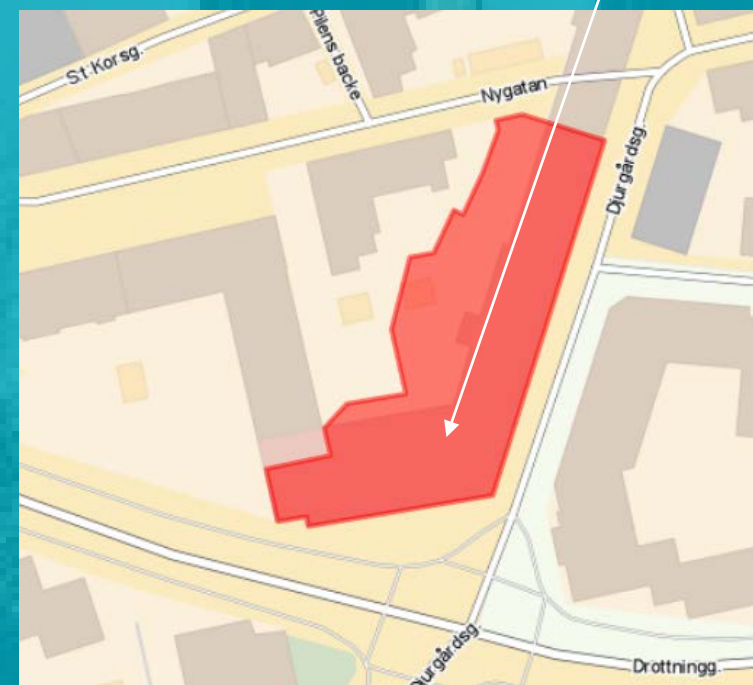
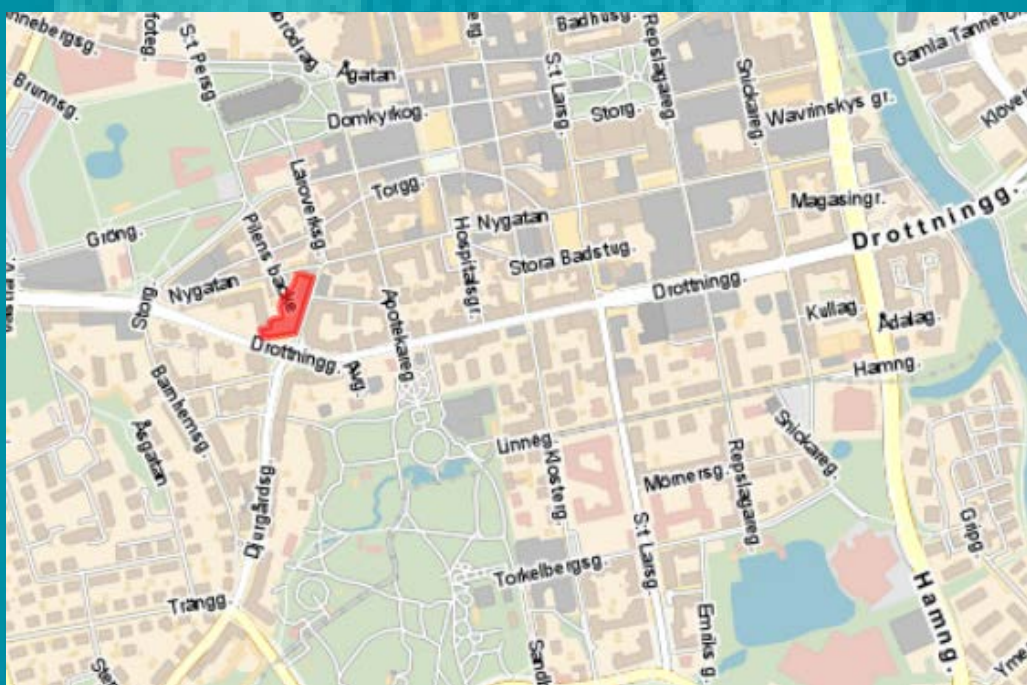


Lejonfastigheter



# Egypten 15

## Kontor Drottninggatan 45



*Drottninggatan 45*

Egypten 15

*OMB*

*Drottninggatan*

## *Bakgrund*

- Det finns sedan tidigare ett KS-beslut gällande att samlokalisera kommunala kontor och som startade med att Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen (samt Verksamhetsstöd och service) flyttade ut från Drottninggatan 45 upp till Lejonfastigheters byggnad Färgeriet i Ebbepark.
- Planen är sedan att Social- och Omsorgsförvaltningen (SoF) samt delar av Integration och Arbetsmarknadsförvaltningen (IAF) skall samlokaliseras genom att gå ur flertalet adresser för att gemensamt flytta in på Drottninggatan 45 till hösten 2025. Lokalprogram har tagits fram i projektet och det är ca 580 personer som berörs av flytten in till Drottninggatan.



# Tidplan för projektet

Preliminär tidsplan som tagits fram tillsammans i projektet mellan Lejonfastigheter och SoF förutsatt att nödvändiga beslut tas i rätt tid enligt nedan

Aktivitet	2020												2021												2022												2023												2024												2025											
	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Startmöte projekt																																																																								
Utredningar fastigheten																																																																								
Programarbete ihop med verksamhet																																																																								
Kalkyl																																																																								
Hysesöverenskommelse																																																																								
<b>KS-beslut och styrelsebeslut Lejon</b>																																																																								
Projektering																																																																								
Upphandling / Utvärdering																																																																								
Utflytt MoS från Drottningg. 45																																																																								
Start rivning Drottningg. 45																																																																								
Detaljprojektering																																																																								
Byggnation																																																																								
Inflytning																																																																								



# ENTRÉPLAN

## FÄRGFÖRKLARING

- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner
- Mötesrum
- Väntrum

## AVD.VUXNA

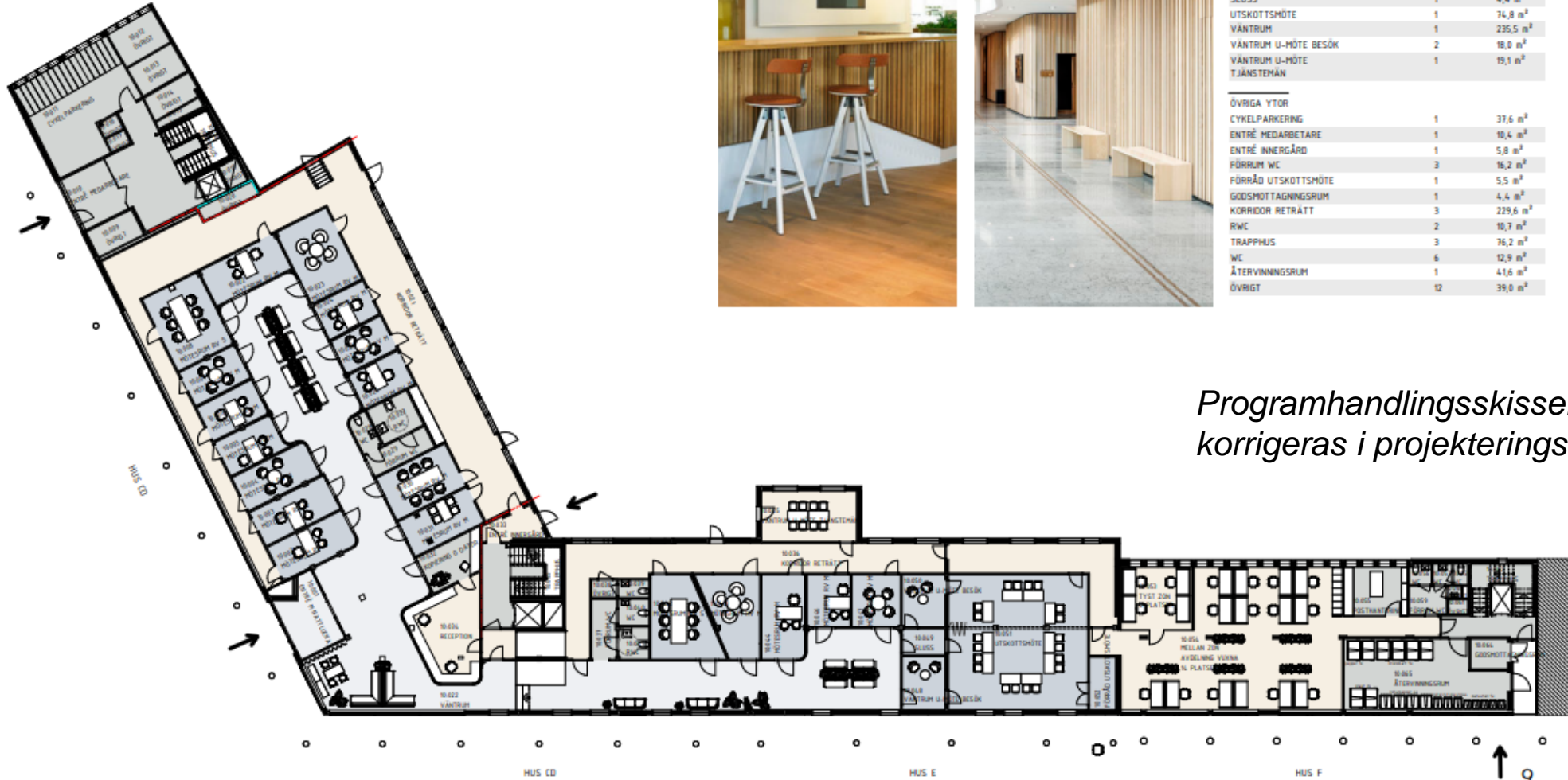
- Arbetsplatser mellan zon 14 platser
- Arbetsplatser tys zon 4 platser
- Arbetsplatser telefonrum 0 platser
- Sittplatser totalt 18 st**

- Aktskåp 7 st
- Projektskåp 0 st
- Personlig förvaring 0 st



## LOKALFÖRTECKNING

AVDELNING VUXNA			
MELLAN ZON	14 PLATSER	1	118,7 m <sup>2</sup>
TYST ZON	4 PLATSER	1	17,8 m <sup>2</sup>
PUBLIK YTA			
ENTRÉ M NATTLUCKA		1	13,6 m <sup>2</sup>
KOPIERING O DATOR		1	9,6 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM RV M		17	195,1 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM RV S		2	39,0 m <sup>2</sup>
POSTHANTERING		1	12,4 m <sup>2</sup>
RECEPTION		1	23,6 m <sup>2</sup>
SLUSS		1	4,4 m <sup>2</sup>
UTSKOTTSMÖTE		1	74,8 m <sup>2</sup>
VÄNTRUM		1	235,5 m <sup>2</sup>
VÄNTRUM U-MÖTE BESÖK		2	18,0 m <sup>2</sup>
VÄNTRUM U-MÖTE TJÄNSTEMÄN		1	19,1 m <sup>2</sup>
ÖVRIGA YTOR			
CYKELPARKERING		1	37,6 m <sup>2</sup>
ENTRÉ MEDARBETARE		1	10,4 m <sup>2</sup>
ENTRÉ INNERGÅRD		1	5,8 m <sup>2</sup>
FÖRRUM WC		3	16,2 m <sup>2</sup>
FÖRRÅD UTSKOTTSMÖTE		1	5,5 m <sup>2</sup>
GDOSHOTTAGNINGSRUM		1	4,4 m <sup>2</sup>
KORRIDOR RETRÄTT		3	229,6 m <sup>2</sup>
RWC		2	10,7 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS		3	76,2 m <sup>2</sup>
WC		6	12,9 m <sup>2</sup>
ÅTERVINNINGSRUM		1	41,6 m <sup>2</sup>
ÖVRIGT		12	39,0 m <sup>2</sup>



Programhandlings-skisser som kan korrigeras i projekteringsfasen





FÄRGGÖRKLARING

- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner

AVD.VUXNA

- Arbetsplatser mellan zon 22 platser
- Arbetsplatser tys zon 32 platser
- Arbetsplatser telefonrum 10 platser
- Sittplatser totalt 64 st**

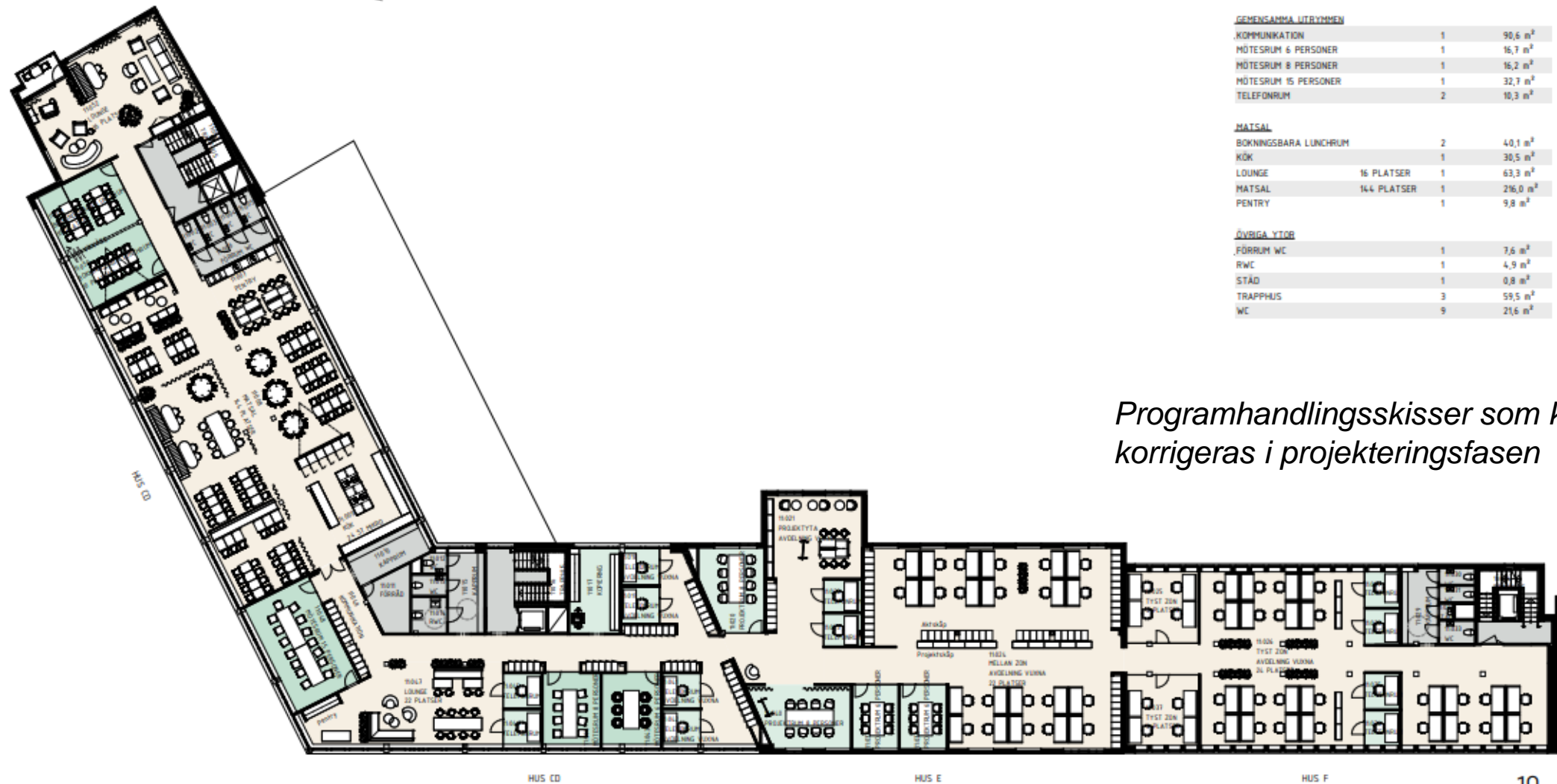
- Aktskåp 72 st
- Projektskåp 21 st
- Personlig förvaring 45x3 = 135 st

MATSAL

- Soffor 16 st
- Stolar 128 platser
- Bokningsbara lunchrum 26 platser
- Lounge 16 platser
- Sittplatser totalt 186 st**

LOKALFÖRTECKNING

AVDELNING VUXNA		
FÖRRÅD	1	9,1 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	3	32,1 m <sup>2</sup>
KOPIERING	1	16,8 m <sup>2</sup>
LOUNGE	22 PLATSER	55,7 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	22 PLATSER	188,8 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 6 PERSONER	2	23,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	2	42,4 m <sup>2</sup>
PROJEKTYTA	1	61,8 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	10	50,4 m <sup>2</sup>
TYST ZON	3	223,6 m <sup>2</sup>
GEMENSAMMA UTRYMMEN		
KOMMUNIKATION	1	90,6 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 6 PERSONER	1	16,7 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 8 PERSONER	1	16,2 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 15 PERSONER	1	32,7 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	2	10,3 m <sup>2</sup>
MATSAL		
BOKNINGSBARA LUNCHRUM	2	40,1 m <sup>2</sup>
KÖK	1	30,5 m <sup>2</sup>
LOUNGE	16 PLATSER	63,3 m <sup>2</sup>
MATSAL	144 PLATSER	216,0 m <sup>2</sup>
PENTRY	1	9,8 m <sup>2</sup>
ÖVRIGA YTOR		
FÖRRUM WC	1	7,6 m <sup>2</sup>
RWC	1	4,9 m <sup>2</sup>
STÅD	1	0,8 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS	3	59,5 m <sup>2</sup>
WC	9	21,6 m <sup>2</sup>



Programhandlingskisser som kan korrigeras i projekteringsfasen



- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner

AVD. BARN OCH UNGA

- Arbetsplatser mellan zon 52 platser
- Arbetsplatser tys zon 32 platser
- Arbetsplatser telefonrum 15 platser
- Arbetsplatser socialjour 3 platser
- Sittplatser totalt 102 st**

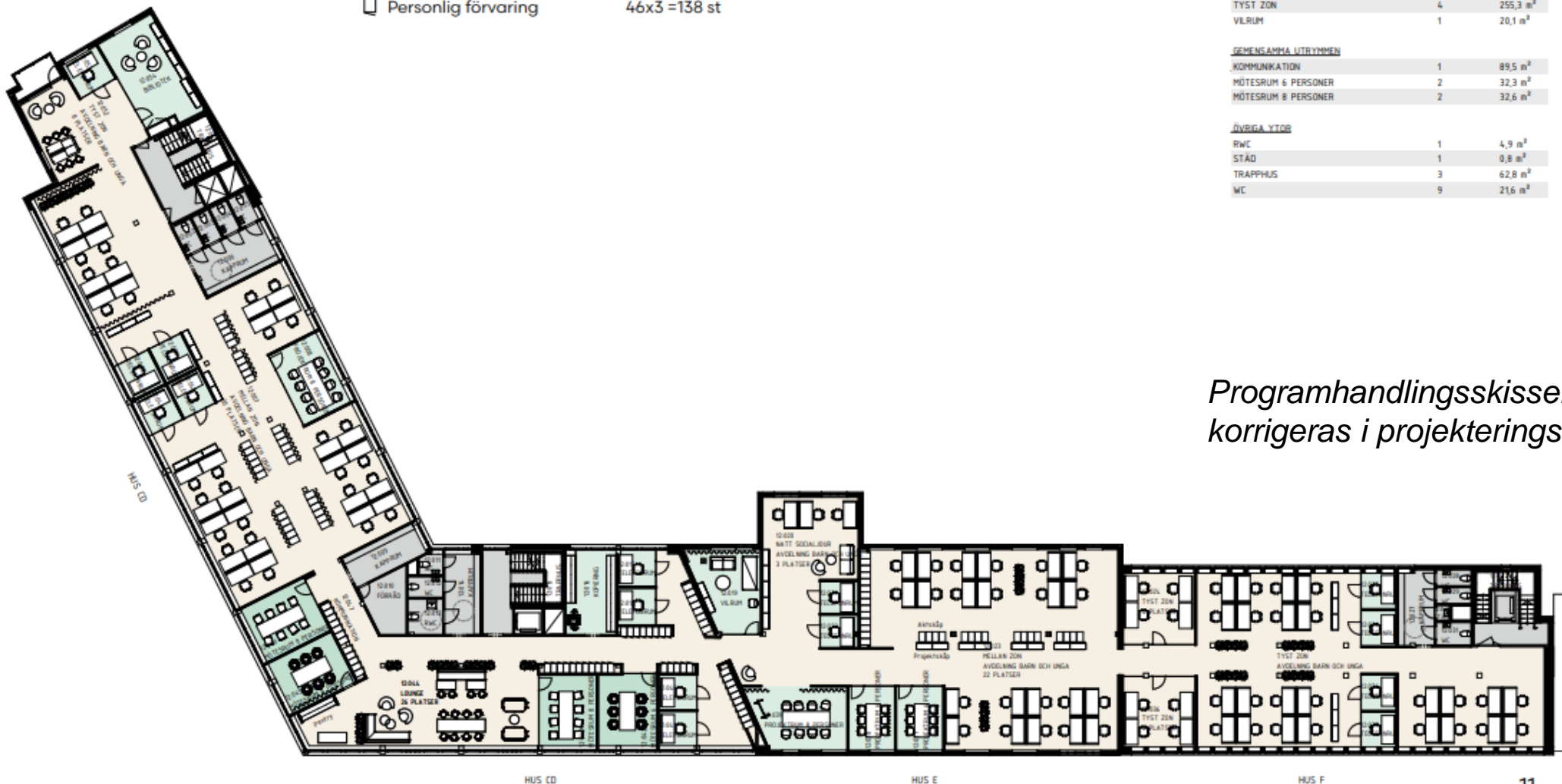
- Aktsköp 72 st
- Projektsköp 29 st
- Personlig förvaring 46x3 =138 st

LOKALFÖRTECKNING

AVDELNING BARN OCH UNGA		
BIBLIOTEK	1	25,1 m <sup>2</sup>
FÖRRÅD	1	9,1 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	4	46,1 m <sup>2</sup>
KOPIERING	1	16,8 m <sup>2</sup>
LOUNGE	26 PLATSER	68,6 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	2	432,7 m <sup>2</sup>
NATT SOCIALJOUR	3 PLATSER	72,4 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 6 PERSONER	2	23,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	2	39,2 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	15	76,9 m <sup>2</sup>
TYST ZON	4	255,3 m <sup>2</sup>
VILRUM	1	20,1 m <sup>2</sup>

GEMENSAMMA UTRYMMEN		
KOMMUNKATION	1	89,5 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 6 PERSONER	2	32,3 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 8 PERSONER	2	32,6 m <sup>2</sup>

ÖVRIGA YTOR		
RWC	1	4,9 m <sup>2</sup>
STÅD	1	0,8 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS	3	62,8 m <sup>2</sup>
WC	9	21,6 m <sup>2</sup>



Programhandlings-skisser som kan korrigeras i projekteringsfasen

- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner

## AVD. IAF

Arbetsplatser mellan zon 32 platser  
 Arbetsplatser tyst zon 0 platser  
 Arbetsplatser telefonrum 7 platser  
**Sittplatser totalt 39 st**

- Aktskåp 18 st
- Projektskåp 19 st
- Personlig förvaring 12x3 = 36 st

## AVD. ÄLDRE

Arbetsplatser mellan zon 22 platser  
 Arbetsplatser tyst zon 32 platser  
 Arbetsplatser telefonrum 6 platser  
**Sittplatser totalt 60 st**

- Aktskåp 45 st
- Projektskåp 14 st
- Personlig förvaring 24x3 =72 st

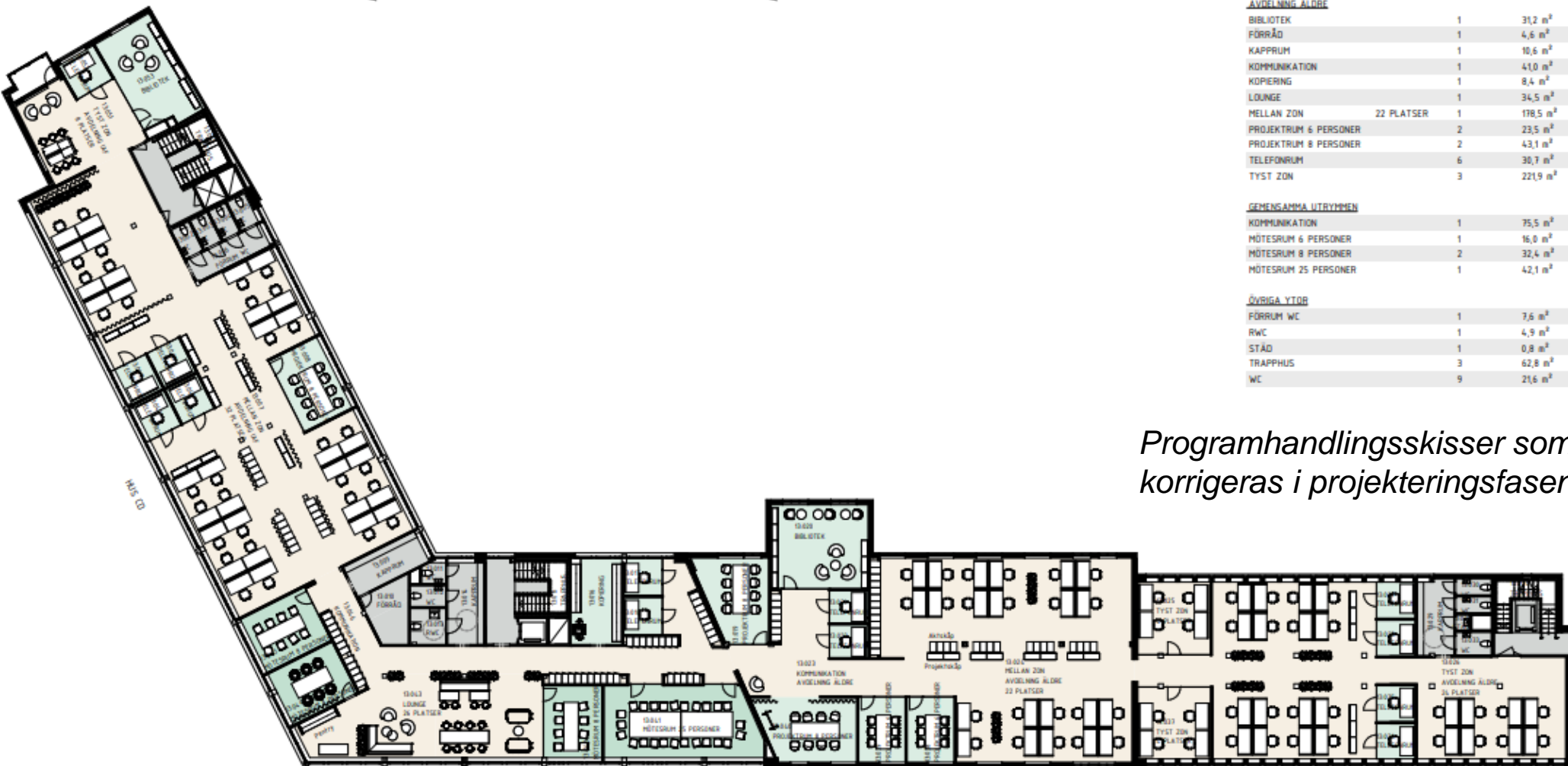
## LOKALPROGRAM

AVDELNING IAF		
BIBLIOTEK	1	25,5 m <sup>2</sup>
FÖRRÅD	1	4,6 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	2	21,8 m <sup>2</sup>
KOPIERING	1	8,4 m <sup>2</sup>
LOUNGE	26 PLATSER	34,5 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	32 PLATSER	260,8 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	1	16,2 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	7	37,4 m <sup>2</sup>
TYST ZON	8 PLATSER	31,7 m <sup>2</sup>

AVDELNING ÄLDRE		
BIBLIOTEK	1	31,2 m <sup>2</sup>
FÖRRÅD	1	4,6 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	1	10,6 m <sup>2</sup>
KOMMUNIKATION	1	41,0 m <sup>2</sup>
KOPIERING	1	8,4 m <sup>2</sup>
LOUNGE	1	34,5 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	22 PLATSER	178,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 6 PERSONER	2	23,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	2	43,1 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	6	30,7 m <sup>2</sup>
TYST ZON	3	221,9 m <sup>2</sup>

GEMENSAMMA UTRYMMEN		
KOMMUNIKATION	1	75,5 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 6 PERSONER	1	16,0 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 8 PERSONER	2	32,4 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 25 PERSONER	1	42,1 m <sup>2</sup>

ÖVRIGA YTOR		
FÖRRUM WC	1	7,6 m <sup>2</sup>
RWC	1	4,9 m <sup>2</sup>
STÅD	1	0,8 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS	3	62,8 m <sup>2</sup>
WC	9	21,6 m <sup>2</sup>



*Programhandlingskisser som kan korrigeras i projekteringsfasen*



- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner

AVD. IAF

Arbetsplatser mellan zon 30 platser  
 Arbetsplatser tyst zon 0 platser  
 Arbetsplatser telefonrum 4 platser  
**Sittplatser totalt 34 st**

- Aktskåp 18 st
- Projektskåp 16 st
- Personlig förvaring 12x3 = 36st

AVD. STAB

Arbetsplatser mellan zon 26 platser  
 Arbetsplatser tyst zon 3 platser  
 Arbetsplatser telefonrum 6 platser  
 Arbetsplatser kontor 4 platser  
**Sittplatser totalt 39 st**

- Aktskåp 24 st
- Projektskåp 8 st
- Personlig förvaring 34x3 = 102 st

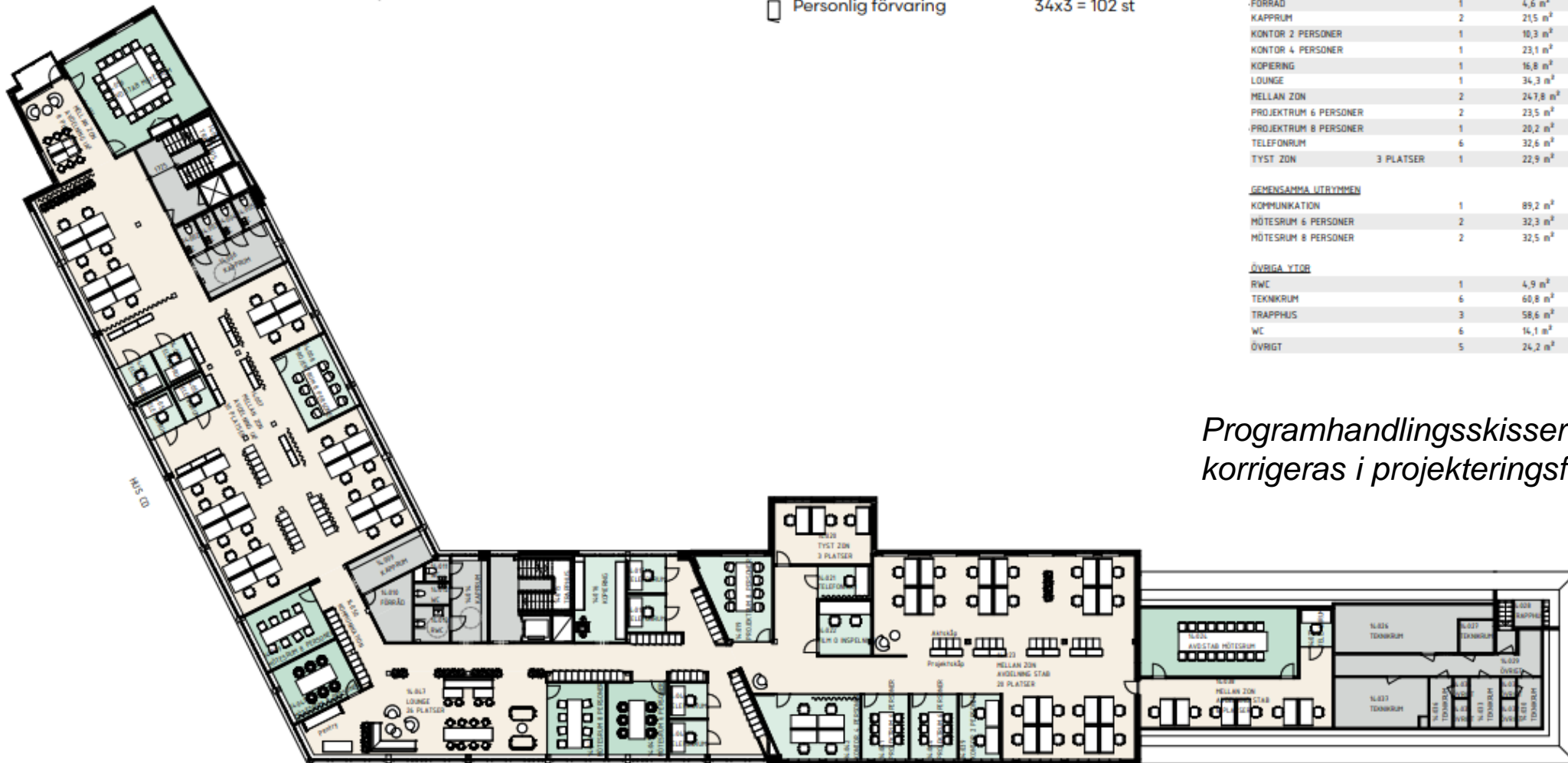
LOKALPROGRAM

AVDELNING IAF		
FÖRRÅD	1	4,6 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	1	14,3 m <sup>2</sup>
LOUNGE	26 PLATSER	34,3 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	2	274,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	1	16,2 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	4	20,5 m <sup>2</sup>

AVDELNING STAB		
AVD.STAB MÖTESRUM	2	83,9 m <sup>2</sup>
FILM O INSPELNING	1	11,1 m <sup>2</sup>
FÖRRÅD	1	4,6 m <sup>2</sup>
KAPPRUM	2	21,5 m <sup>2</sup>
KONTOR 2 PERSONER	1	10,3 m <sup>2</sup>
KONTOR 4 PERSONER	1	23,1 m <sup>2</sup>
KOPIERING	1	16,8 m <sup>2</sup>
LOUNGE	1	34,3 m <sup>2</sup>
MELLAN ZON	2	247,8 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 6 PERSONER	2	23,5 m <sup>2</sup>
PROJEKTRUM 8 PERSONER	1	20,2 m <sup>2</sup>
TELEFONRUM	6	32,6 m <sup>2</sup>
TYST ZON	3 PLATSER	22,9 m <sup>2</sup>

GEMENSAMMA UTRYMMEN		
KOMMUNIKATION	1	89,2 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 6 PERSONER	2	32,3 m <sup>2</sup>
MÖTESRUM 8 PERSONER	2	32,5 m <sup>2</sup>

ÖVRIGA YTOR		
RWC	1	4,9 m <sup>2</sup>
TEKNIKRUM	6	60,8 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS	3	58,6 m <sup>2</sup>
WC	6	14,1 m <sup>2</sup>
ÖVRIGT	5	24,2 m <sup>2</sup>



Programhandlings-skisser som kan korrigeras i projekteringsfasen

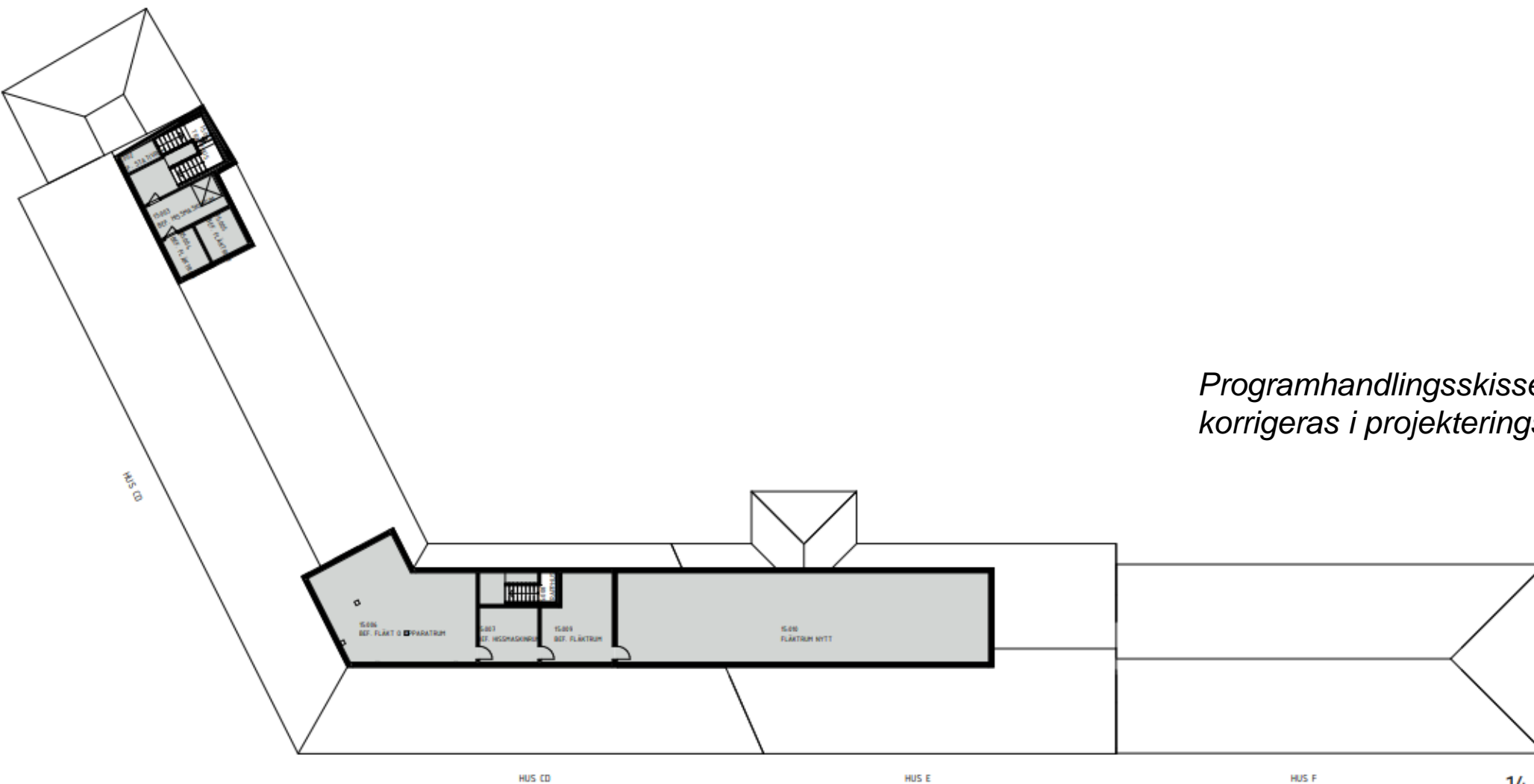


FÄRGFÖRKLARING

- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner

LOKALPROGRAM

ÖVRIGA YTOR		
BEF. FLÄKT O APPARATRUM	1	59,9 m <sup>2</sup>
BEF. FLÄKTRUM	3	34,5 m <sup>2</sup>
BEF. HISSMASKINRUM	2	23,5 m <sup>2</sup>
BEF. STATIVRUM	1	2,7 m <sup>2</sup>
FLÄKTRUM NYTT	1	132,9 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS	2	21,7 m <sup>2</sup>



*Programhandlingskisser som kan korrigeras i projekteringsfasen*



- Öppna ytor
- Avdelningsspecifika rum
- Gemensamma mötesrum
- Stödfunktioner
- Befintligt
- Ombyggt

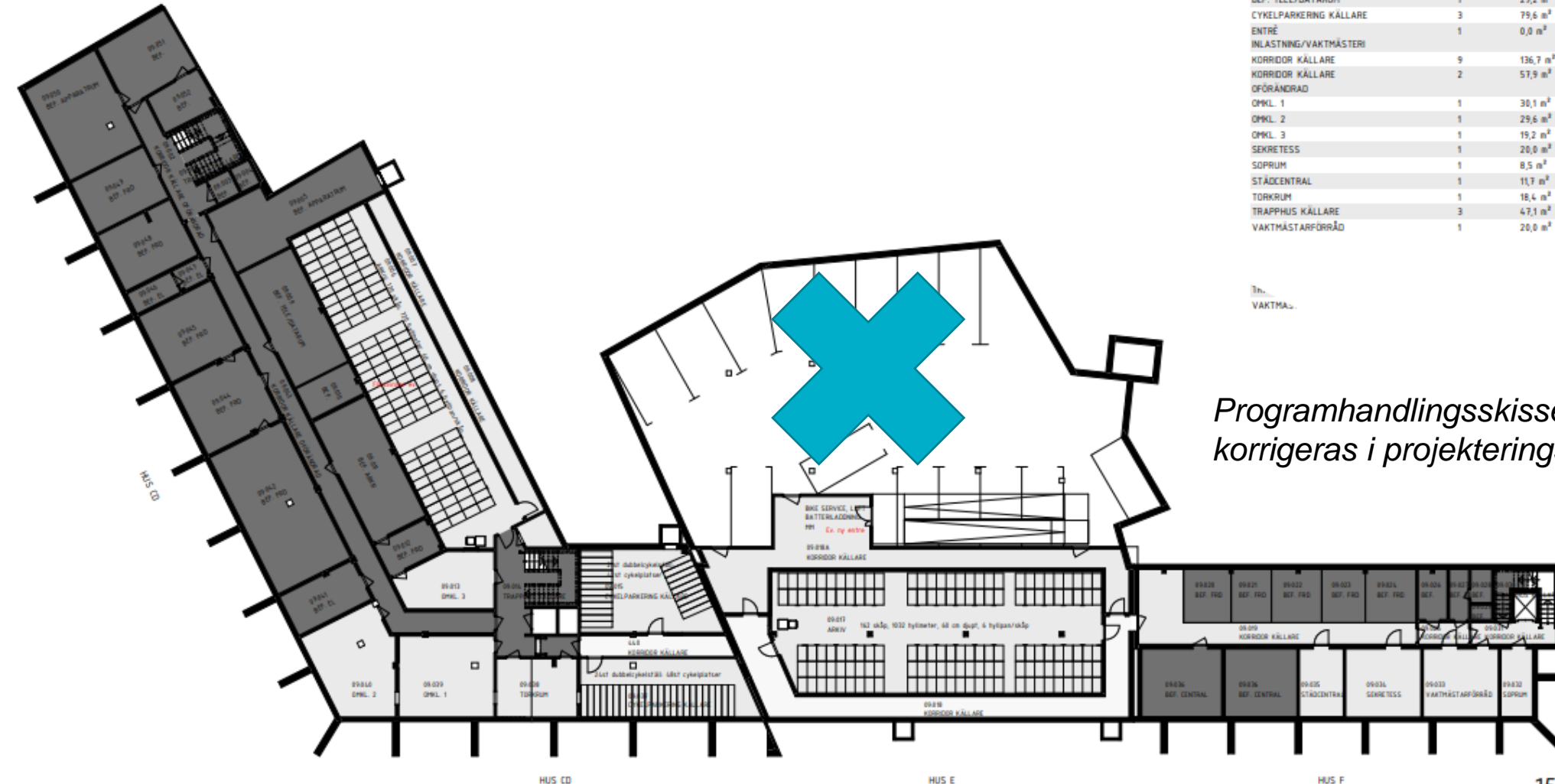


LOKALPROGRAM

KORRIDOR KÄLLARE	1	65,1 m <sup>2</sup>
ÖVRIGA YTOR		
ARKIV	2	268,1 m <sup>2</sup>
BEF.	8	51,3 m <sup>2</sup>
BEF. APPARATRUM	2	67,8 m <sup>2</sup>
BEF. ARKIV	1	30,9 m <sup>2</sup>
BEF. CENTRAL	1	4,14 m <sup>2</sup>
BEF. EL	4	24,3 m <sup>2</sup>
BEF. FRD	11	190,2 m <sup>2</sup>
BEF. TELE/DATARUM	1	29,2 m <sup>2</sup>
CYKELPARKERING KÄLLARE	3	79,6 m <sup>2</sup>
ENTRÉ	1	0,0 m <sup>2</sup>
INLÄSTNING/VAKTMÄSTERI		
KORRIDOR KÄLLARE	9	136,7 m <sup>2</sup>
KORRIDOR KÄLLARE	2	57,9 m <sup>2</sup>
OFÖRÄNDRAD		
OMKL. 1	1	30,1 m <sup>2</sup>
OMKL. 2	1	29,6 m <sup>2</sup>
OMKL. 3	1	19,2 m <sup>2</sup>
SEKRETESS	1	20,0 m <sup>2</sup>
SOPRUM	1	8,5 m <sup>2</sup>
STÄDCENTRAL	1	11,7 m <sup>2</sup>
TORKRUM	1	18,4 m <sup>2</sup>
TRAPPHUS KÄLLARE	3	47,1 m <sup>2</sup>
VAKTMÄSTARFÖRRÅD	1	20,0 m <sup>2</sup>

In.  
VAKTMÄS.

*Programhandlingsskisser som kan korrigeras i projekteringsfasen*





# Garage

Konstruktör har dömt ut garagets konstruktion som en långsiktig lösning. Nuvarande pelare i garaget förstärktes för några år sedan, men anses av konstruktören bara ha varit en kortsiktig lösning.

Lejonfastigheter ser det som en stor risk både ekonomiskt samt att försöka riva nuvarande garage för att bygga upp ett nytt med tanke på dess läge under innergården med flera närliggande fastigheter.

Projektet (Lejonfastigheter och verksamheten) kommer att ta in en landskapsarkitekt för att rådgöra kring att lösa fler bilparkeringar ovan jord, se över cykelparkeringslösning samt även studera möjliga trafikflöden på innergården för att underlätta för exempelvis Socialjouren att kunna köra hela vägen fram till entrén på innergården. Vi kommer även se över ifall det är möjligt att placera en miljöstation på innergården istället för att använda yta inne på entréplanet.

Det finns även närliggande parkeringsgarage (t.ex. Akilles) i området.



# HYRA

	Investering	Yta	Hyra / m <sup>2</sup>	Årshyra
- 10%	199 234 800	8 411	1 875	15 770 625
Mål	221 372 000	8 411	1 990	16 737 890
+ 10%	243 509 200	8 411	2 110	17 747 210

Lejonfastigheter har tagit fram en kalkyl tillsammans med konsult (september 2022) för att försöka skapa en så tillförlitlig kalkyl som möjligt utifrån programhandlingsfasen samt det svårberäknade marknadsläget.

$$8\,411\text{ m}^2 / 580\text{ anställda} = 14,5\text{ m}^2/\text{anställd}$$

# EKONOMI

## *Underlag för hyresöverens- kommelse*

## *Kontor Drottninggatan*

### Nedan utgör underlag för hyresöverenskommelse:

Hyra om maximalt 17 747 210 kr per år, nytt hyresavtal om 20 år med preliminärt inflyttningsdatum 2025-08-01. Projektets hyra kommer att utifrån slutlig projektkostnad regleras enligt hyresspann på föregående sida.

### Hyresvillkor:

- Ovan hyror angivna exklusive moms och fastighetsskatt
- Index 100%
- Basår enligt indexklausul i framtida hyresavtal, preliminärt okt 2025 (vid inflytt augusti 2025)
- Ev. behov av reservkraft är ej medräknat i investeringskalkyl

### I hyran ingår:

- VA
- Framdragen optofiber (ej abonnemang )
- Fastighetsel/EI
- Värme
- Erforderlig fastighetsskötsel
- Avfall

### **Villkor**

- Att beslut tas i Lejonfastigheter AB:s styrelse tas under hösten 2022
- Att beslut tas under hösten 2022 i nämnder och KS hos Linköpings kommun
- Att hyresöverenskommelse, inkl bilagor, tecknas efter tagna beslut inom Lejonfastigheter, SoF och KS.





*Tack för att du  
har lyssnat!*