



Social- och omsorgsförvaltningen
Anders Dryselius
Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen
Catrine Andersson

2022-11-08

Dnr ÄN 2022-743
Dnr SON 2022-1209
Dnr AN 2022-151
Dnr KS 2022-670

Äldrenämnden
Social- och omsorgsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Överenskommelse med Lejonfastigheter avseende förhyrning av kontorslokaler för Social- och omsorgsförvaltningen och Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen vid Drottninggatan 45

Förslag till äldrenämndens beslut

1. Social och omsorgsförvaltningens samt Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till arbetsmarknadsnämndens beslut

1. Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningens samt Social- och omsorgsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till social- och omsorgsnämndens beslut

1. Social- och omsorgsförvaltningens samt Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningens förslag tillstyrks.
2. Uppdrag ges till social - och omsorgsdirektören att teckna hyresöverenskommelse med Lejonfastigheter om förhyrning av kontorslokaler vid Drottninggatan 45 efter färdigställd ombyggnation, med maximalt 17 747 210 kronor per år räknat i 2021 års prisnivå, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Social- och omsorgsnämnden får teckna hyresöverenskommelse med Lejonfastigheter i avsikt att förhyra kontorslokaler vid Drottninggatan 45 efter färdigställd ombyggnation.

Ärende

Social- och omsorgsförvaltningen har för avsikt att samlokalisera förvaltningens administrativa verksamheter på Drottninggatan 45. Lokalerna ska byggas om i enlighet med riktlinjer och handlingsplan för kommunens administrativa förvaltningslokaler. Inflyttning är planerat till hösten 2025. I

samband med det kommer förvaltningens hyresavtal på Barnhemsgatan, Hertig Karlsgatan och Repslagaregatan att sägas upp.

I samlokaliseringen ingår även delar av Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen: ledning, stab, administration och myndighet.

Hyresöverenskommelsen syftar till att ge Lejonfastigheter klartecken att besluta om investeringen för ombyggnationen och påbörja projekteringen. Hyresavtal kommer att skrivas vid ett senare tillfälle.

Enligt kommunens lokalstyrningsregler ska kommunstyrelsen medge att nämnden får förhyra lokaler om hyrestiden överstiger fem år eller den årliga hyreskostnaden 1 miljon kronor.

Social- och omsorgsförvaltningens samt Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen föreslår social- och omsorgsnämnden, äldrenämnden samt arbetsmarknadsnämnden tillstyrka förslaget inför kommunstyrelsens beslut.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Överenskommelse med Lejonfastigheter avseende förhyring av kontorslokaler för Social- och omsorgsförvaltningen och Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen vid Drottninggatan 45, 2022-11-08

Bilaga - Underlag för hyresöverenskommelse för Drottninggatan 45, 2022-10-14

Bakgrund

Samlokaliseringen till Drottninggatan 45 är ett led i att samla och effektivisera förvaltningens lokalanvändning och att öka tillgängligheten för medborgarna. Ombyggnationen av fastigheten genomförs för att medge ett flexibelt användande och snabb omställning vid förändrade behov. Lokalerna ska byggas om till aktivitets/funktionsbaserade arbetsplatser och anpassas efter verksamheternas behov. Sekretess, säkerhet och trygghet är viktiga aspekter som tas med i utformningen av lokalerna.

En utredning genomfördes under våren 2022 för att se över möjligheter att samlokalisera med andra förvaltningar. Utredningen visade att en samordning med delar av Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen skulle kunna ge stordriftsfördelar när det gäller kringtjänster såsom reception, mötesrum, administration och intern service. Även ledningsfunktionerna i de båda förvaltningarna förväntas gynnas av närheten till varandra.

De två förvaltningarna har därför byggt upp en gemensam projektorganisation med två fokusområden: Flexibelt arbetssätt och Ny fysisk arbetsplats, teknik och informationshantering. Tillsammans med de anställda i verksamheterna ska projektets arbetsgrupper ta fram nya arbetssätt och rutiner samt se över lokalernas utformning, möblering och IT-stöd som stödjer en funktionsbaserad miljö. Till projektet har även kommunikationsresurser knutits för att främja en hög transparens och delaktighet kring projektets olika delar och faser.

Lokalprogram och byggnadsritningar har tagits fram i nära samarbete med Lejonfastigheter och arkitektfirman Tengbom. För inredning av lokalerna kommer en inredningsarkitekt att anlitas genom kommunens ramavtal på området, och inköp av möbler mm kommer att ligga i linje med kommunens beslut om en cirkulär ekonomi (återbruk).

När det gäller fastighetens skick har en besiktning genomförts av garaget som ligger under jord. En byggnadskonstruktör har dömt ut garagets konstruktion som en långsiktig lösning. De förstärkningar som gjorts tidigare anses ha varit en kortsiktig lösning. Lejonfastigheter och förvaltningen ska utreda möjliga lösningar för bil- och cykelparkeringar samt eventuellt en miljöstation ovan jord i anslutning till fastigheten. Se bilaga: Underlag för hyresöverenskommelse Drottninggatan, 2022-10-14.

Totalt kommer ca 580 anställda att ha sin arbetsplats på Drottninggatan 45. Lokalerna är på 8 411 kvadratmeter. Det ger en snittyta på 14,5 kvadratmeter per anställd inklusive allmänna ytor, vilket ligger inom spannet för nyckeltalet angivet i riktlinjerna 14-20 kvadratmeter.

Ekonomiska konsekvenser

Lejonfastigheter har tagit fram en kalkyl för investeringskostnad och beräknad årshyra för förvaltningen enligt följande:

| | Investering (kr)* | Yta (kvm) | Hyra/kvm (kr)* | Årshyra (kr)* |
|---------|-------------------|-----------|----------------|---------------|
| - 10% | 199 234 800 | 8 411 | 1 875 | 15 770 625 |
| Målhyra | 221 372 000 | 8 411 | 1 990 | 16 737 890 |
| + 10% | 243 509 200 | 8 411 | 2 110 | 17 747 210 |

*Index 2021; hyra exklusive fastighetsskatt

Se även bilaga: Underlag för hyresöverenskommelse Drottninggatan, 2022-10-14.

Hyresavtalet kommer att löpa på 20 år. Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna per nämnd utifrån beräknad maxhyra (målhyra + 10 %):

| Nämnd | Nuvarande hyreskostnader (kr)* | Fördelning av hyreskostnader Drottninggatan 45 ** | Beräknad hyreskostnad Drottninggatan 45 Målhyra + 10 % (kr)* | Differens (kr)* |
|--------------|--------------------------------|---|--|-----------------|
| SON | 9 635 580 | 79 % | 10 837 990 | 1 202 411 |
| ÄN | 2 878 160 | | 3 237 322 | 359 162 |
| AN | 4 747 000 | 21 % | 3 671 898 | -1 075 102 |
| Summa | 17 260 740 | | 17 747 210 | 486 470 |

* Index 2021; hyra exklusive fastighetsskatt

** Fördelningen baserad på antal anställda som flyttar till Drottninggatan 45. Totalt 580, varav SOF 460 och IAF 120.

Kommunala mål

Riktlinjer för kommunens administrativa förvaltningslokaler, KS 2018-11-27

Kommundirektörens handlingsplan för administrativa förvaltningslokaler, KS 2019-08-12

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Samråd

Samråd har skett med lokalstrateg på Kommunledningsförvaltningen som inte har något att erinra mot förslaget till Lejonfastigheters underlag och ekonomiska kalkyl.

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

Förhandling enligt § 11 medbestämmandelagen kommer att ske den 14
november 2022.

Kommunledningsförvaltningen

Social- och omsorgsförvaltningen

Paul Håkansson

Linda Ljungqvist

Integrations och
arbetsmarknadsförvaltningen

Mikaela Schullström

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen