



Plats och tid Tingshuset kl. 16:15-16:45

Ledamöter Jonny Svensson (S) (ordförande)
Rune Kennborn (KD) (vice ordförande)
Göran Augustsson (M)
Jesper Berens (FR)
Tomas Andersson (M)
Otto Andreasson (S)
Sören Rasmussen (SD)

Ersättare Anders Ejserholm (M)
Tomas Ridell (V)
Robert Brandt (SD)

Övriga närvarande Ann-Charlotte Lind (Samhällsbyggnadschef)
Sara Berg (Nämndsekreterare)

Utses att justera Rune Kennborn

Justeringens plats och tid Tingshuset , 2023-12-20 17:00

Paragrafer §192

Underskrifter Sekreterare

.....
Sara Berg

Ordförande

.....
Jonny Svensson

Justerande

.....
Rune Kennborn

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla 2023-12-20. Anslaget tas ner 2024-01-04. Protokollet förvaras i kommunhuset.



Innehållsförteckning

§192 Beslut om kontorsplatser för förvaltningen

§192

SBN2023/159

Beslut om kontorsplatser för förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om uppsägning av hyresavtal nr 2015-101, för fastighet Flässjum 1:193.

Samhällsbyggnadsnämnden ger ordföranden i uppdrag att före 2023 års utgång underteckna uppsägningen av nuvarande hyresavtal nr 2015-101.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att, i ett separat ärende, hos kommunfullmäktige äska om investeringsmedel för år 2024, för genomförandet av ombyggnation av del av Hembygdsvägen 5, Flässjum 3:116.

Reservation

Jesper Berens (FR) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Vi i Folkets Röst reserverar oss mot beslutet av följande skäl:

1. Investeringen sägs uppgå till fem miljoner kronor, vilket är ett belopp som vi har skäl anta är felaktigt. Vid tidigare beräkningar av flytt av IFO till byggnaden beräknades kostnaden till ett belopp som vida överstiger denna summa.
2. Pondera att kostnaden för investeringen ändock är korrekt beräknad. Vi vet inte vad driftkostnaden blir för lokalerna. Utan uppgift om detta vet vi inte om den blir lägre än kostnaden för att hyra lokalerna på Tingkullen.
3. Pondera att driftkostnaden för de nya lokalerna är lägre än hyran för Tingkullen; vi vet inte vad resterande lokaler på Hembygdsvägen bör användas till. Vi har ingen plan för dem. Vid den tilltänkta renoveringen 1 ovan, uppgav förvaltningen att det var ett bättre alternativ att riva huset än att renovera det. Skulle Förvaltningen flytta till Hembygdsvägen, utan att vi vet vad vi ska göra med byggnadens övriga lokaler är risken stor att vi under en lång framtid kommer att ha en byggnad som egentligen skulle rivas med i övrigt tomma lokaler (bortsett från den nuvarande dagliga - och IT verksamhet som drivs där) som kommer att kosta kommunen stora summor att bibehålla. Dessa kommer sannolikt överstiga kostnaden för att hyra Tingkullen.
4. Pondera att de övriga lokalerna kan komma att nyttjas på ett ekonomiskt vettigt sätt; har vi skäl anta att de kommer att uppfattas som en sämre arbetsplats än den nuvarande. Vi ser en stor risk i att personalomsättningen i förvaltningen kommer att öka i jämförelse med idag. Vilket lär bli bekymmer då rekrytering till hembygdsvägen 5 inte kommer bli enkelt.
5. Vi menar sammantaget att det finns fyra skäl att det i dagsläget saknas skäl att säga upp hyreskontraktet för Tingkullen och att uppsägningen kan avvakta uppförandet av nytt kommunhus

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att vid sitt sammanträde 2023-09-18, översända en remiss för att efterhöra kommunstyrelsens syn på en uppsägning av hyreskontrakt (2015-101, Tingkullen) för villkorsändring.



Vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-10-24, § 178, lämnar kommunstyrelsen följande yttrande i ärendet om uppsägning för villkorsändring:

Kommunstyrelsen har inget att invända mot samhällsbyggnadsnämndens uppsägning av hyreskontrakt (hyresavtal 2015-101) för fastighet Flässjum 1:193, under förutsättning att nämnden har andra lokaler att flytta till när hyreskontraktet löpt ut.

Fastighetsenheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen har under september/oktober månad, genom konsult, tagit fram en förstudie och undersökt förutsättningarna för att renovera befintligt objekt ”Hembygdsvägen 5” för att möjliggöra fler kontorsplatser för kommunen som organisation, då behovet speglas in den lokalresursplan som nämnderna har fått yttra sig över. Ingångsvärderna i förstudien har varit att tillskapa fler kontorsplatser för organisationen, ett större konferensrum möjligt även för genomförande av nämndsammanträden, lunchrum, samt att ombyggnationen ska ske utifrån förutsättningen att det är tillfällig lokal där kontorsplatser tillskapas. Ombyggnationen ska vara funktionell, och ses i ett tidsperspektiv om 5 år. I förstudien har inte hänsyn tagits till typ av verksamhet som ev skulle komma att lokaliseras till Hembygdsvägen.

Då antalet kontorsplatser på Hembygdsvägen 5 kan matchas med behovet av kontorsplatser för Tingkullens medarbetare, har arbetshypotesen sedan oktober månad varit att Tingkullens medarbetare flyttar till Hembygdsvägen 5. Det skulle då även innefatta att säga upp hyresavtalet för Tingkullen.

I bedömningen av lokalen ser förvaltningen behov av att anpassa ytorna utifrån verksamhetsspecifika behov/krav varit ytterligare åtgärder krävs i lokalen.

Ekonomiska förutsättningar

Hembygdsvägen 5

Kostnaden för ombyggnation har av konsult bedömts till ca 4 mn kr. Efter genomförda risk- och konsekvensanalyser med berörda medarbetare kan konstateras att vissa verksamhetsspecifika åtgärder även behöver vidtas vid en ombyggnation, varvid kostnaden av förvaltningen snarare uppskattas till 5 mn kronor. Budgetkalkylen har utförts i ett tidigt skede avseende lokaler för kontor. Berörda ytor omfattar ca 400 m² fördelat på två plan i befintlig industribyggnad där kontor idag inryms. Kontakt har tagits med bygg/miljöenheten kring förutsättningar att bygga om för att tillskapa fler kontorsplatser/ytor. Idag utgörs ytorna av kontor och allmänna ytor. Vid ombyggnadsarbeten är risken stor att det framkommer hinder som inte är kända vid det tidiga skedet och därav finns det en lite större osäkerhetsfaktor än vid en ren nyproduktion kring kostnader.

Budgetmedel behöver finnas för att bygga om och renovera upp lokalen. Då lokalresursplan redan varit på remiss vid samhällsbyggnadsnämnden och budgetprocessen för år 2024 stängts, behöver detta ärende hanteras som ett äskade om medel för 2024 om beslut tas om att träda ur hyresavtalet ”Tingkullen” helt.

Risk- och konsekvensanalys har genomförts med berörda medarbetare per enhet, med ritning från förstudien som underlag. Synpunkter har lämnats, främst utifrån risker förknippade med kontorsplatsernas närhet till järnväg med farligt gods samt synpunkter kring att en flytt ses om negativt ur många aspekter kopplat till kommunen som ”attraktiv arbetsgivare.” De fackliga parterna som medverkade vid samverkansmötet anser att lokalerna inte sörjer för en god



arbetsmiljö, att utformningen på lokalerna inte är ändamålsenliga, det är risker med farlig godsled nära fastigheten och lokalerna motverkar förvaltningen som attraktiv arbetsgivare.

Ritningsförslaget bedöms behöva göras om för att möta verksamhetsspecifika krav och behov.

En översiktlig ekonomisk bedömning, utifrån att förlänga hyresavtalet på Tingkullen i 3 år, med samma hyresnivå med indexering skulle ge en break-even efter ca 4 år när alternativen jämförs.

Detta om indexeringen håller lägsta nivån om 3 %.

Idag är hyran för Tingkullen 1 172 000 kr/år, att ställas mot en investering om 5 mn kr för tidsperioden 5 år (ett antagande). Hyran indexeras med minst 3 % årligen (utifrån hur nuvarande avtal är skrivet).

Driftskostnaden för Hembygdsvägen tar kommunstyrelsen idag, men uppskattas för aktuell del av fastigheten till ca 1 000 000 kr. För kommunen som helhet innebär en flytt ingen merkostnad när det gäller driftkostnaden.

Kapitalkostnaderna för alternativ Hembygdsvägen är 458 333 kr, beräknade med en avskrivningstid på i snitt 15 år och internränta 2,5%.

Kommunen som helhet får en bättre ekonomisk ställning med alternativ Hembygdsvägen, eftersom kommunen redan idag har kostnader för denna byggnad/lokal. Investeringen innebär att lokalerna på Hembygdsvägen som lokal blir bättre än vad den är idag samt att ett icke förmånligt avtal kan lämnas.

Kommunfullmäktige beslutar om en investeringsbudget per projekt. Nämnden har mandat att göra omfördelningar mellan projekt som understiger 5 mnkr. Detta projekt ligger dock inte med i lokalresursplanen, då det startade upp under hösten.

Budgetmedel behöver finnas för att bygga om och renovera upp lokalen. Då lokalresursplan redan varit på remiss vid nämnd och budgetprocessen stängts behöver detta ärende även hanteras som ett äskade om medel för 2024.

Tingkullen

Alternativet är att säga upp nuvarande hyresavtal för villkorsändring då avtalet annars löper 5 år i taget.

Dialog har skett med fastighetsägaren, utifrån att helt säga upp avtalet alternativt säga upp avtalet för villkorsändring. Innan ett eventuellt nytt avtal ingås finns flexibilitet, men därefter är flexibiliteten mer begränsad vad gäller förändring och uppsägning.

Äldre hyresavtal ska vanligtvis tillämnas låg betydelse, eftersom värderingen av marknadshyran ska ske vid tecknandet av nytt avtal.

Förvaltningen har haft mandatet att förmedla en hyresperiod om 2 år plus 1 år som option, detta med fryst hyra. Fastighetsägaren ser istället ett 3-årigt avtal med indexering av hyran.

När hyresförhållandena upphör ska lokalerna besiktigas gemensamt, och som följd kan återställningskrav ställas, lokalen ska då återställas i fullgott skick. Återställningskrav tillkommer, vilket sker oaktat om vi träder ur avtalet helt 2024 eller senare i tid. Detta har FÅ redan flaggat för i dialogen kring eventuell uppsägning av hyresavtal.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har hand om personalfrågor inklusive arbetsmiljöfrågor inom sitt verksamhetsområde. Det beslut som tas påverkar medarbetarna som idag har sin arbetsplats på Tingkullen. Samhällsbyggnadsförvaltningens medarbetare (inom Bygg- och miljöenheten, plan-

och exploateringsenheten, samt delar av fastighetsenheten), som idag har sin arbetsplats i lokalen Tingkullen, kommer efter årsskiftet 2023/2024 att delas upp och tillhöra tre olika förvaltningar. Denna uppdelning är endast organisatorisk, den fysiska arbetsplatsen delas inte upp. Ett beslut om att träda ur Tingkullen och flytta till nya lokaler är en sådan förändring som behöver risk- och konsekvensbedömas. I processen har samverkan skett med skyddsombud samt fackliga företrädare. Risk- och konsekvensbedömningar är genomförda med förstudiens ritning som underlag tillsammans med skyddombud och medarbetare inom berörda enheter. Ett protokoll har bilagts från skyddskommitté-möte. Lokalresursplanens syfte, att nyttja våra lokaler effektivt, samt god ekonomiskt hushållning har utgjort grunden för översynen. Lokalförsörjningsplanen är ett viktigt verktyg när hyresavtal löper ut. I planen återfinns den strategi kommunen har beträffande lokaler när det gäller att äga eller förhyra. Hyresnivån är hög för lokal Tingkullen och bedömning görs att det är mer kostnadseffektivt att bygga om föreslagen egenägd lokal, Hembygdsvägen 5. Ombyggnation av del av Hembygdsvägen 5, är övergripande kostnadsbedömd utifrån att uppfylla lagkrav enligt bygglagstiftning samt arbetsmiljölagsstiftning. Omfattningen av och kostnaden för nödvändig verksamhetsanpassning, på kort sikt, finns att ta i beaktande för Hembygdsvägen 5.

En förnyad konkurrensutsättning skulle kunna genomföras på de handlingar som konsult tagit fram i samband med kostnadsberäkningarna, men först efter att ritningarna justeras så att de verksamhets specifika kraven finns med. Ombyggnationen skulle därefter kunna genomföras på några månader och inflyttning ske innan årsskiftet 2024/2025. Externt inhyrd och anpassad verksamhetslokal ”Tingkullen” behöver återställas när kommunens hyresavtal och hyresförhållande för lokalen löper ut. Idag har fastighetsägaren inte återkommit med besked i denna fråga.

Kommunens arbete med den långsiktiga strategiska lokalplaneringen är väsentlig för att uppnå optimal lokallösning. Att mäta nyttan av kommunens lokalförsörjning med beaktande av kvalitet i verksamheterna och med fokus på ”attraktiv arbetsgivare” är dock komplext.

Alternativen som ställs emot varandra

Uppsägning av avtal, träda ur Tingkullen, ny lokalisering Hembygdsvägen from 2025.
Uppsägning av avtal för villkorsändring (ny hyresperiod from 2025, med nya villkor).

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid möte den 11 december att bordlägga ärendet.

Dagens sammanträde

Samhällsbyggnadsnämnden tar upp det bordlagda ärendet på nytt och diskuterar de alternativ som finns.

Förslag till beslut

Ledamöters förslag till beslut

Jonny Svensson (S) yrkar med stöd av Tomas Andersson (M), Rune Kennborn (KD), Sören Rasmussen (SD) att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om uppsägning av hyresavtal nr 2015-101, för fastighet Flässjum 1:193.

Samhällsbyggnadsnämnden ger ordföranden i uppdrag att före 2023 års utgång underteckna uppsägningen av nuvarande hyresavtal nr 2015-101.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att, i ett separat ärende, hos kommunfullmäktige äska om investeringsmedel för år 2024, för genomförandet av ombyggnation av del av Hembygdsvägen 5, Flässjum 3:116.

Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Reservation

Jesper Berens (FR) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Vi i Folkets Röst reserverar oss mot beslutet av följande skäl:

1. Investeringen sägs uppgå till fem miljoner kronor, vilket är ett belopp som vi har skäl anta är felaktigt. Vid tidigare beräkningar av flytt av IFO till byggnaden beräknades kostnaden till ett belopp som vida överstiger denna summa.
2. Pondera att kostnaden för investeringen ändå är korrekt beräknad. Vi vet inte vad driftkostnaden blir för lokalerna. Utan uppgift om detta vet vi inte om den blir lägre än kostnaden för att hyra lokalerna på Tingkullen.
3. Pondera att driftkostnaden för de nya lokalerna är lägre än hyran för Tingkullen; vi vet inte vad resterande lokaler på Hembygdsvägen bör användas till. Vi har ingen plan för dem. Vid den tilltänkta renoveringen 1 ovan, uppgav förvaltningen att det var ett bättre alternativ att riva huset än att renovera det. Skulle Förvaltningen flytta till Hembygdsvägen, utan att vi vet vad vi ska göra med byggnadens övriga lokaler är risken stor att vi under en lång framtid kommer att ha en byggnad som egentligen skulle rivas med i övrigt tomma lokaler (bortsett från den nuvarande dagliga - och IT verksamhet som drivs där) som kommer att kosta kommunen stora summor att bibehålla. Dessa kommer sannolikt överstiga kostnaden för att hyra Tingkullen.
4. Pondera att de övriga lokalerna kan komma att nyttjas på ett ekonomiskt vettigt sätt; har vi skäl anta att de kommer att uppfattas som en sämre arbetsplats än den nuvarande. Vi ser en stor risk i att personalomsättningen i förvaltningen kommer att öka i jämförelse med idag. Vilket lär bli bekymmer då rekrytering till hembygdsvägen 5 inte kommer bli enkelt.
5. Vi menar sammantaget att det finns fyra skäl att det i dagsläget saknas skäl att säga upp hyreskontraktet för Tingkullen och att uppsägningen kan avvakta uppförandet av nytt kommunhus

Skickas till

Kommunstyrelsen

Lokalstrateg, kommunstyrelseförvaltningen



Förvaltningschef

Paragrafen är justerad