



Kommunledningsförvaltningen  
Hannu Högberg  
0171-62 62 86  
hannu.hogberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

## **Kommunledningsförvaltningens lokaler**

### **Förslag till beslut**

#### **Förslag till kommunstyrelsen**

- kommunledningsförvaltningen arbetar vidare med uppdraget att effektivisera lokalanvändningen genom att samla verksamheterna på Linbanegatan 12 med grund i redovisade ekonomiska överväganden.

#### **Beskrivning av ärendet**

Kommunledningsförvaltningens (KLF) cirka 150 medarbetare och kommunalråd har sina verksamheter på tre platser; Linbanegatan 12 bv och våning 1, Kungsgatan 39 på två plan samt Torggatan med Kontaktcenter.

Avtalet för Kungsgatan 39 löper till 2021-12-31 och kan sägas upp senast 31 mars 2021. Utbildningsförvaltningen kommer att lämna lokalerna på Linbanegatan 12 där Yrkeshögskolan finns idag. Avtalet löper fram till 2023-12-31. Lokalen är tillgänglig för KLF att ta över från 1 juli 2021.

Stabschef har med dessa förutsättningar under hösten 2020 gett en grupp ett uppdrag att titta på om det finns förutsättningar att flytta samman KLF på Linbanegatan. Gruppens bedömning är att sådana förutsättningar finns. Kungsgatan samt Torggatan kan lämnas men under vissa ekonomiska förutsättningar. Tidsplanen innebär att beslut om samlokalisering/flytt sker i slutet av januari eller i början av februari med informationstillfällen i KSAU den 12 januari och KS den 26 januari. Enligt delegationsordning har stabschef möjlighet att teckna och säga upp interna hyreskontrakt. För externa hyreskontrakt ansvarar fastighetschefen vid samhällsbyggnadsförvaltningen. De lokaler tjänsteskrivelsen berör är externa kontrakt.

#### **Kommunledningsförvaltningens bedömning**

Kommunledningsförvaltningen har satt mål för flytten. Det handlar om att skapa effektivitet och att utveckla förvaltningens arbetsformer. En arbetsgrupp tittar på vilka olika arbetsuppgifter som ska utföras och vilka krav uppgifterna ställer på samarbete, tystnad, avskildhet med mera.

Beräkningar av ytor visar det att det finns utrymme för att samla förvaltningens medarbetare på Linbanegatan om förvaltningen tar över YH-lokalen. En syn av

lokalerna visar att det finns förutsättningar för en effektiv godsmottagning, förvaringsutrymmen, skåp till medarbetarnas arbetsmaterial och personliga tillhörigheter, mötesrum, "tysta rum", toaletter etc. Utifrån att grundförutsättningar bedöms finnas att samla hela kommunledningsförvaltningen på Linbanegatan arbetar en grupp med representanter från staben och verksamheterna inkl. skyddsombud vidare med att ta fram ett mera detaljerat förslag på lokalutformning inför ett definitivt beslut kring övertagande av YT-lokalen samt uppsägning av kontrakt med samlokalisering och flytt. Gruppens uppdrag i nästa steg och med grund i målbilden för flytt är följande:

- Ta fram en risk- och konsekvensanalys. I detta arbete kommer skyddsombuden att vara delaktiga.  
Ta fram ett förslag på hur det IT-tekniska stödet ska vara utformat för arbetsplatser och konferensrum.
- Ta fram plan för hur kommunikation med medarbetare och delaktighet för processen ska se ut.
- Ta fram preliminär offert på ombyggnation, för indikation av hyresnivå.
- Anlita kompetens för att skissa på lokalutformning med zoner och med grund i aktivitetsbaserade arbetssätt.
- Utredda vilka verksamheter som uppfattas ha specifika krav på arbetsplatsens utformning.
- Arbetsgruppen har vidare i uppdrag arbeta med en idé om beläggningsgrad.

I förstudierna för nytt kommunhus finns uppgift om kvadratmeter per Medarbetare, dessa nyckeltal utgör en grund för arbetsgruppens vidare arbete. Beräknad yta per medarbetare var 11,9 kvm per medarbetare. I beräkningen ingick ytor för sammanträdesrum, lunchrum och övriga ytor. Uppgiften avsåg en nybyggnation, vilket inte fullt ut kan jämföras med en ombyggnation i befintliga lokaler på Linbanegatan men kan ge en vägledning. KLF bedriver parallellt med lokalfrågan ett idéarbete om hur "vi" kommer att arbeta efter Corona/Covid 19. Hypotesen är att en del medarbetare troligen önskar fortsätta kombinera arbete via distans med närvaro på kontor. Ett ytterligare uppdrag som KLF initierat är översyn av kommunens mötes- och resepolicy, bland annat med grund i ökad grad av distansarbete med digitala möten och konferenser. En flytt till ett aktivitetsbaserat kontor är en stor omställning. Det innebär att en större del av arbetet utförs digitalt, vilket är i sig är en förändring.

Strävan med ett aktivitetsbaserat arbetssätt och miljö är att skapa zoner för lugn och ro, koncentrerat arbete, samtal, teamarbete, lunchrum, fika i miljöer med eller i kombination med arbete. Kommunikationen är en avgörande faktor för att försäkra sig om att strategier för distansarbete är effektiva samt fungerande. Arbetsgruppen utreder frågan om hur det IT-tekniska stödet ska vara utformat. Ett arbete är initierat också om att titta på arbetsplatsens estetiska utformning. Ett kontor sänder signaler inåt och utåt. Är kontoret tilltalande och individanpassad utifrån behov kan kontoret utgöra en aktiv del av organisationens arbete som attraktiv arbetsgivare. Inriktningen vid en eventuell flytt är att medarbetarna ska kunna välja mellan olika ergonomiskt riktiga miljöer beroende på det arbete de ska utföra för tillfället. En del medarbetare kommer vid tillfällen att vilja ha avskildhet och tysta miljöer för

att kunna koncentrera sig. Andra är som mest kreativa i gruppmiljöer och i möten med andra medarbetare. Miljöer där medarbetarna har alternativ för hur och var de vill arbeta har troligen en positiv inverkan på hälsa och välbefinnande. Farhågor är att aktivitetsbaserade miljöer skapar stress över att ständigt behöva hitta en ny plats att sitta på, att det finns störande moment i form av buller och prat i telefon. En del i arbetsgruppens uppdrag är därför att identifiera behovet av enskilda arbetsplatser. Uppföljningar av organisationer som gått över till aktivitetsbaserade arbetssätt visar att medarbetare som arbetade mycket i grupp, och mindre tid enskilt vid sin dator, var nöjdare än andra med övergång till ett aktivitetsbaserat kontor. Med dessa grunder är den fortsatta riktningen att lokalerna ska stödja KLFs arbetssätt med en balans av resursoptimering, om att nyttja lokaler effektivt, samt flödesoptimering som handlar om att skapa ett flöde i organisationen där medarbetarna kan arbeta och samarbeta med så hög kvalitet som möjlig.

#### Ekonomiska konsekvenser

Utbildningsförvaltningen lämnar YH den 30 juni 2021. Om ett övertagande samt en ombyggnad ska ske under hösten 2021, för inflyttning den 1 januari 2022, innebär det sex månaders tillkommande hyreskostnad för KLF, vilket är ca 620 tkr. Avtalstiden för Kungsgatan går ut den 31 december 2021. Avtalet för Torggatan är längre, denna löper på till och med den 30 april 2023.

*Tabell. Lokaler med avtalstider inklusive YH-lokalen.*

| <b>Befintliga hyresavtal</b>   | <b>Kommentar</b>   | <b>Kontraktstid</b> | <b>Uppsägning senast</b> | <b>Hyra per år</b> |
|--|--|---------------------|--------------------------|--------------------|
| <i>Linbanegatan 12 nb</i>  | <i>Om inte avtal förlängs efter 230630 ska hyresvärd ersättas med 1,3 mnkr som engångssumma.</i>                 | <i>2023-06-30</i>   | <i>2022-09-30</i>        | <i>3 134 000</i>   |
| <i>Linbaneg. 12 vån 1</i>  |  | <i>2023-12-31</i>   | <i>2023-03-31</i>        | <i>596 000</i>     |
| <i>Kungsgatan 39</i>   |  | <i>2021-12-31</i>   | <i>2021-03-31</i>        | <i>2 348 000</i>   |
| <i>Torggatan</i>   |  | <i>2023-04-30</i>   | <i>2022-07-31</i>        | <i>463 000</i>     |
| <b>SUMMA<br/>Linbanegatan,<br/>Kungsgatan och<br/>Torggatan</b>                          |  |                     |                          | <b>6 541 000</b>   |
| <i>Linbanegatan 12<br/>(YH-lokalen)</i>  | <i>Nuvarande hyra för<br/>utb.förvaltningen 1 248 tkr</i>  | <i>2022-01-01</i>   |                          | <i>1 248 000</i>   |
|  | <i>Prel ökad hyra pga<br/>ombyggnad för klf 550 tkr<br/>per år under fyra års tid,<br/>sedan åter grundhyra.</i> |                     |                          | <i>550 000</i>     |
| <i>Summa YH,<br/>ny hyra efter<br/>omställning</i>                                       |  |                     |                          | <i>1 798 000</i>   |
| <b>SUMMA ny hyra<br/>Linbanegatan,<br/>och YH utan<br/>Kungsgatan samt<br/>Torggatan</b> |  |                     |                          | <b>5 528 000</b>   |
| <i>Differens</i>   | <i>Minskad hyreskostnad per<br/>år. Helårseffekt from år<br/>2024 (efter Torggatan).</i>                         |                     |                          | <i>1 013 000</i>   |

Tabellen ovan visar att nuvarande hyror för Linbanegatan, Kungsgatan och Torggatan är 6 541 000 kr. Med en inhyrning av nuvarande lokaler på Linbanegatan samt med YH som tillkommande men utan Kungsgatan och Torggatan blir årskostnaden 5 528 000 kr, vilket är en skillnad per år med 1 013 000 kr. Dubbla hyror för YH-lokalen tillkommer med drygt 600 000 kronor. Den kostnaden har inte KLF någon höjd för i budget för år 2021.

En beräknad flytt av Kontaktcenter från Torggatan till Linbanegatan från och med Den 1 januari 2022 innebär att hyreskostnaden för Torggatan hamnar i den centrala lokalbanken för hyror under 16 månader, vilket totalt är ca 600 tkr. Om annan hyresgäst tar över kontaktcenterlokalen i förtid dvs innan kontraktets Utgång blir det ingen merkostnad. Någon garanti för att det blir så finns inte.

Att samla hela KLF på Linbanegatan innebär engångskostnader för dubbla hyror under 6 månader (YH), anpassning av arbetsplatser till aktivitetsbaserade arbetsätt, stöd för att arbeta på nya sätt samt flyttkostnader. Det är utgifter som kan motiveras med ett syfte att effektivisera över tid samt för att skapa en attraktiv miljö som främjar samverkan inom KLF samt mellan förvaltningar. En omställning av framför allt YH-lokalen kommer att innebära en ökad hyreskostnad för en period innan hyran återgår till ursprungsnivån. Det är svårt i nuläget och innan skisser på en närmare utformning finns att uppskatta hur mycket hyresnivån skulle öka för anpassning till aktivitetsbaserade arbetsplatser. I beräkningen ovan har KLF tagit höjd för en ökning med 550 000 kronor per år.

Sammanfattningsvis, det finns ett tydligt ekonomiskt motiv att flytta samman KLF på Linbanegatan. Det är en effektivisering i form av minskade hyreskostnader över tid men en flytt innebär inte också ett arbete att med en målbild utveckla förvaltningens arbetsformer samt utgöra pilot för andra förvaltningar.

Initiala kostnader kommer att finnas och utöver kommunstyrelsens budgetram under år 2021. För att hantera merkostnader under 2021 behöver förvaltningen ges klartecken att gå vidare med lokalprojektet. I skrivande stund är inte beräkningar klara för flyttkostnader samt andra tillkommande engångskostnader.

Hannu Högberg  
Stabchef  
Kommunledningsförvaltningen  
Enköpings kommun