



Datum

2019-01-22

Vår referens

Pia Lidslot

Enhetschef

Pia.Lidslot@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Hyresavtal, Storgatan 20, myndighetsavdelningen, ledning och stabsfunktioner HVO-2018-3142**

#### **Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår nämnden att teckna hyresavtal inom fastigheten Elefanten 40 på Storgatan 20 för att samlokalisera avdelningen för myndighet, bemanningsenheten och stabsfunktioner och ledningar i förvaltningen. Avtalet föreslås löpa under perioden 2019-11-01 – 2029-10-31 med en årlig hyreskostnad om 16 036 800 kronor. Under perioden 2019-11-01 – 2024-10-31 utgår hyresrabatt med totalt 6 000 000 kronor (1 200 000 kronor per år). Hyran kommer att hanteras inom hälsa-, vård- och omsorgsnämndens budgetram.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att godkänna förslaget till hyresavtal.

#### **Förslag till beslut**

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för kontorslokaler inom fastigheten Elefanten 40, Storgatan 20.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för kontorslokaler inom fastigheten Elefanten 40.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Wihlborgs Gallerian AB.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

#### **Beslutsunderlag**

- Förslag på hyresavtal Storgatan 20
- Yttrande från LiMa
- Karta Storgatan 20
- Tjänsteskrivelse HVON 2019-01-31 Hyresavtal Storgatan 20

#### **Beslutsplanering**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2019-01-22

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-01-31

### **Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

### **Ärendet**

Med anledning av behov av samlokalisering och hyresavtal som löper ut föreslår hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen att nämnden tecknar avtal om kontorslokaler inom fastigheten Elefanten 40 på Storgatan 20 för perioden 2019-11-01 – 2029-10-31. Den årliga hyreskostnaden är 16 036 800 kronor. Under perioden 2019-11-01 – 2024-10-31 utgår hyresrabatt med 6 000 000 kronor.

Hyran kommer att hanteras inom hälsa-, vård- och omsorgsnämndens budgetram.

Lokalerna på Storgatan 20 omfattar totalt 8 224 kvadratmeter och i de cirka 300 kontoren föreslås hela avdelningen för myndighet, bemanningsenheten och samtliga stabsfunktioner och ledningar förutom de som sedan tidigare finns på Kungsgatan 13 att samlokaliseras.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att godkänna förslaget till hyresavtal.

### **Behov av samlokalisering till följd av omorganisation inom hälsa-, vård och omsorgsnämnden**

I samband med omorganisationen den 1 maj 2017 då hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bildades och med anledning av omorganisationerna som har genomförts inom verksamhetsavdelningarna under 2018 har behovet av samlokalisering tydliggjorts inom avdelningen för myndighet och avdelningen för hälsa och förebyggande samt av alla enhetschefer inom förvaltningen. Dessutom finns behov av nya lokaler för hemtjänst, hemsjukvård och rehab samt bemanningsenhet.

Den 31 december 2019 går hyresavtalet för Västra Rönneholmsvägen 39A ut där en del av myndighetsavdelningen, hemtjänstgrupper och rehab är lokaliserade. I lokalen finns idag fastighetsrelaterade tekniska problem. Verksamheten har i dagsläget evakuerat ett våningsplan. Om förvaltningen ska förlänga hyresavtalet måste verksamheten evakueras till tillfälliga lokaler under en längre period då fastighetsägaren åtgärdar problematiken i fastigheten. I fastigheten sitter idag cirka 300 medarbetare.

För att lösa ovanstående behov finns avtalsförslag framförhandlat för två nya lokaler, Storgatan 20 och Erikslustvägen 17-21. Vid tecknande av dessa avtal lämnar förvaltningen fem lokaler, varav en lokal är Malmö stads lokal. Fyra avtal är möjliga att lämna årsskiftet 2019/2020 medan avtalet med Stadsfastigheter löper till 2025.

Samlokaliseringen innebär två hyresavtal och två lokaler att förvalta istället för fem.

### Ekonomiska konsekvenser

Hyreskostnader inklusive driftskostnad och fastighetsskatt vid tecknande av hyresavtal avseende Storgatan 20, avtalstid 2019-11-01 – 2029-10-31, och Erikslustvägen 17-21, avtalstid 2019-07-01 – 2026-06-30.

	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Storgatan 20		19 308	19 308	19 308	19 308	19 308
-rabatt		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Erikslustvägen 17-21		4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
-tillägg		697	697	697	697	697
Agnesfridsvägen	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300
V Rönneholmsvägen	6 116					
Stora Nygatan	4 900					
Stadiongatan	1 600					
Getgatan	564					
Omförhandling	5 000					
<b>Totalt</b>	<b>20 480</b>	<b>26 024</b>	<b>26 024</b>	<b>26 024</b>	<b>26 024</b>	<b>26 024</b>

	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>
Storgatan 20	19 308	19 308	19 308	19 308	19 308
-rabatt					
Erikslustvägen 17-21	4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
-tillägg	697	697			
Agnesfridsvägen	2 300				
V Rönneholmsvägen					
Stora Nygatan					
Stadiongatan					
Getgatan					
Omförhandling					
<b>Totalt</b>	<b>27 224</b>	<b>24 924</b>	<b>24 227</b>	<b>24 227</b>	<b>24 227</b>

LiMas bedömning är att befintliga hyresavtal kan förväntas stiga vid kommande omförhandlingar, då dessa avtal är mycket förmånliga i dagsläget.

Under förutsättning att avtalet avseende Erikslustvägen 17-21 förlängs efter första avtalsperioden har förvaltningen en utökad hyreskostnad motsvarande cirka 5,5 mkr t.o.m. 2025 och därefter ca 3,5 mkr.

Arbete pågår och kommer att fortsätta för att utreda huruvida någon annan förvaltning är intresserad av Malmö stads lokal på Agnesfridsvägen alternativt om förvaltningen kan avveckla externa hyresavtal till förmån för lokalen på Agnesfridsvägen. Om detta lyckas minskar den utökade hyreskostnaden med 2,3 mkr.

Vid samlokalisering av avdelningen för hälsa och förebyggande på Storgatan 20 frigörs dessutom lokaler på Lekattens trygghetsboende som av fastighetsägaren kan omvandlas till 1-2 lägenheter.

I förvaltningen finns ytterligare några små lokaler där arbete kommer att påbörjas med att utreda

möjlighet av flytt till Storgatan alternativt Erikslustvägen.

### **Storgatan 20, en gemensam centralt belägen lokal**

Samlokalisering av alla förvaltningens enhetschefer bedöms ge samarbetsvinster, underlätta arbete och samarbete över avdelningsgränserna samt möjlighet till ett helhetsperspektiv kring brukares, anhörigas och Malmöbors behov.

Närhet till ändamålsenliga utbildnings- och möteslokaler bidrar till en effektivare verksamhet. Gemensamma lokaler gör att endast en reception ska bemannas istället för som idag flera, en gemensam reception med gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen som också sitter i huset övervägs. Lokalerna möter också verksamheternas behov av arkivlokaler.

Idag är myndighetsavdelningen utspridd på tre olika adresser. Vid samlokalisering i en lokal ges större möjligheter att arbeta tillsammans i det dagliga arbetet för att nå en samsyn och likabedömning. En central placering med närhet till kollektivtrafik underlättar för medarbetarna att i sitt dagliga arbete åka ut till brukarna samt till Skånes universitetssjukhus vid vårdplanering. Nuvarande lokal på Agnesfridsvägen är belägen i ett bostadsområde där kollektivtrafiken är knapphändig. Tillsammans på en adress minskar sårbarheten när chefer och medarbetare är frånvarande, lättare att vara flexibel genom möjlighet att fördela arbetsuppgifterna på fler.

Hälsa och förebyggande är en ny avdelning som under 2018 har arbetat för att bygga upp verksamheter i enheter och sektioner. Målet med att samlokalisera avdelningens medarbetare, sektionschefer, enhetschefer och administration är att främja samarbetet och effektivisera verksamheten. Genom att samla enheterna och sektionerna förväntas samarbetet mellan verksamheterna att underlättas. Att samla avdelningen i en gemensam lokal blir en del i att utveckla det förebyggande arbetet gentemot förvaltningens målgrupper. Den tillfälliga lokalen på Lekattens trygghetsboende inrymmer inte samtlig personal inom sektionen.

Samlokalisering innebär närhet till kollegor och chefer och ger samarbetsvinster vid ledighet och sjukdom. Då flera yrkesgrupper inom avdelningen för hälsa och förebyggande har hela Malmö som arbetsområde innebär det att en centralt belägen lokal med närhet till kollektivtrafik är resurssparande. En central placering innebär bland annat kortare restid både för medarbetare som gör hembesök hos Malmöbor, konsultativa besök i förvaltningens verksamheter och besökare till avdelningens medarbetare.

Avdelningen för hälsa och förebyggande har börjat använda teknik i större utsträckning för att komplettera fysiska möten och effektivisera arbetet. Dock kan inte tekniken helt ersätta samarbetsvinsterna som en samlokalisering ger.

Bemanningsenheten rekryterar och introducerar merparten av förvaltningens medarbetare. För att attrahera den bästa kompetensen är bedömningen att lokalernas geografiska läge är viktigt. Hela Skåne är upptagningsområde för framtida medarbetare, därför är det önskvärt med lokaler som är lättillgängliga med lokaltrafik och är centralt belägna. Bemanningsenheten är en del av HR-avdelningen och serverar alla förvaltningens avdelningar. För att minimera transporttider mellan möten är det avgörande att vara placerade nära Kungsgatan 13.

**Ansvariga**

Annika Rausin, Avdelningschef

Gisela Gréen, Förvaltningsdirektör