



Datum

2020-05-26

Vår referens

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Byte av lokaler för Limhamns mötesplats HVO-2020-1808**

#### **Sammanfattning**

Sedan december 2019 har Limhamns mötesplats på Öresundsgården, Idrottsgatan 47, tillfälligt flyttats till Mathildenberg, Rudbecksgatan 1, med anledning av fukt- och mögelskador i lokalerna. Förvaltningen har därefter utrett möjligheterna för en permanent lokalisering av mötesplatsen på Mathildenberg eftersom det finns ekonomiska, arbetsmiljö- och samlokaleringsvinster med att flytta mötesplatsen permanent till Mathildenberg. Förvaltningen planerar nu för ett byte av lokaler, vilket först kräver viss ombyggnation och renovering, och i samband med lokalbytet planeras också ett namnbyte till mötesplats Mathildenberg.

De ekonomiska konsekvenserna av ett lokalbyte är, då det tidigare hyresavtalet avslutats, en årlig besparing om 620 000 kronor per år. Samlokaleringsvinster finns framför allt med restaurangen och den samlade växelvården som finns på Mathildenberg.

Personal och öppettider på mötesplatsen kommer att vara oförändrade, men vissa aktiviteter kommer efter lokalbytet inte längre att erbjudas i Limhamn men istället på eller i nära anslutning till andra mötesplatser i staden, detta gäller framför allt vävning och keramik.

#### **Förslag till beslut**

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner informationen om det permanenta bytet av lokaler för Limhamns mötesplats från Öresundsgården, Idrottsgatan 47, till Mathildenberg, Rudbecksgatan 1.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse HVON 2020-06-10 Byte av lokal för Limhamns mötesplats
- Riskbedömning samlokalisering Mathildenberg

#### **Beslutsplanering**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2020-06-02

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-06-10

#### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

En av förvaltningens mötesplatser, Limhamns mötesplats, är sedan 2010 i nuvarande form,

belägen på Idrottsgatan 47 (Öresundsgården). Mötesplats för pensionärer har bedrivits i lokalerna på ett eller annat sätt sedan 1970-talet. I december 2019 lämnade avdelningen för hälsa och förebyggande lokalerna med anledning av att WSP gjort en inomhusmiljöutredning som visade att det fanns fukt- och mögelskador i mötesplatsens lokaler. Just nu genomför fastighetsägaren åtgärder mot fukt- och mögelskadorna.

Hysesavtalet löper till och med den 30 september 2021 och har en uppsägningstid på 9 månader. Om förvaltningen inte vill förlänga hyresavtalet ska det därmed sägas upp senast 31 december 2020. Förvaltningen förhandlar om att få hyresrabatt för perioder under 2019 och 2020 då förvaltningen inte kunnat eller kan nyttja lokalerna.

Mötesplatsverksamheten har sedan december 2019 tillfälligt flyttats från Öresundsgården till lokaler på Mathildenburg, Rudbecksgatan 1. På Mathildenburg är mötesplatsen samlokaliserad med följande andra verksamheter inom förvaltningen: restaurang, korttidsboende, hemsjukvård och växelvård. På Öresundsgården fanns innan den tillfälliga flytten samlokalisering med Kommunens rehabiliteringsavdelning (KRA).

### **Förvaltningens bedömning kring om- och samlokalisering**

Berörda enhetschefer har utrett möjligheterna för en permanent samlokalisering av mötesplatsverksamheten med övriga verksamheter på Mathildenburg. Förvaltningen bedömer, efter utredning och några månaders erfarenheter, att det finns samordningsvinster med att ha mötesplatsen lokaliserad med framför allt restaurangverksamheten på Mathildenburg och växelvården. Dessa samordningsvinster bedöms inte finnas på Öresundsgården vilket sammantaget med en längre tids arbetsmiljöproblem i lokalerna talar för att lokalerna på Mathildenburg är mer ändamålsenliga.

Förvaltningen planerar för att Limhamns mötesplats ska flyttas permanent till lokaler på entréplan på Mathildenburg. I samband med detta planerar också förvaltningen att byta namnet på mötesplatsen från Limhamns mötesplats till mötesplats Mathildenburg. Med namnbytet vill förvaltningen tydliggöra lokalbytet och visa på samlokaliseringen med exempelvis restaurangen.

En förutsättning för en permanent flytt av mötesplatsen är dock viss ombyggnation och renovering av lokalerna på Mathildenburg. Ett konferensrum föreslås slås ihop med ett rum där matvagnar till hemtjänsten idag förvaras. Detta nya större rum föreslås utgöra mötesplatsen för social samvaro och gemenskap. Ett annat större konferensrum samt aulan, vilken mötesplatsen hittills har använt tillfälligt, kan istället bokas av samtliga verksamheter på Mathildenburg. Hemtjänstens matvagnar flyttas till ett rum som nås med egen ingång från lastkajen. Då större konferensrum har varit en bristvara på Mathildenburg sedan tidigare och som nu förstärks genom samlokalisering med mötesplatsen finns förslag på sammanslagning av två källarum med fönster nära utgång och hiss. De används idag som allmänförråd respektive rum för restaurangfrys. Utifrån ovanstående behövs bland annat rivning av väggar, nytt pentry, förstärkning av wi-fi och nya ytskikt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna av att byta lokal för Limhamns mötesplats beräknas, efter att hyresavtalet för lokalerna på Öresundsgården avslutats, till en besparing för förvaltningen om 620 000 kronor per år eftersom lokalerna på Mathildenburg redan hyrs av förvaltningen och alltså inte innebär någon ytterligare hyreskostnad. Kostnader för ombyggnation och renoveringar på Mathildenburg uppskattas till totalt 400 000 kronor. Hyra för lokalerna på Öresundsgården

kan eventuellt behöva betalas under en del av uppsägningsperioden trots att lokalerna inte nyttjas, beroende på hur sanering och förhandling om hyresrabatt går.

### **Konsekvenser för mötesplatsens besökare**

För besökare på Limhamns mötesplats förväntas bytet av lokal innebära vissa konsekvenser. Mellan Öresundsgården och Mathildenborg är det 1 km, men även om avståndet är kort mellan lokalerna kan en flytt i sig uppfattas som något negativt, särskilt bland trogna besökare. Efter den tillfälliga flytten har man märkt en viss nedgång i antal besökare, troligen mest på grund av att keramikverksamheten inte flyttade med.

Personalen och öppettiderna kommer efter flytten att vara desamma och flertalet återkommande aktiviteter kommer att fortsätta i de nya lokalerna. En permanent flytt av mötesplatsen till Mathildenborg innebär vissa förändringar kring mötesplatsen och dess aktiviteter:

- Mötesplatslokalen är mindre på Mathildenborg men tillgången till aula och ett konferensrum möjliggör föreläsningar, större konferenser eller gymnastik.
- Keramik och vävning är aktiviteter som funnits på Limhamns mötesplats på Öresundsgården men som inte har möjlighet att erbjudas på Mathildenborg, bland annat på grund av att vävstolar kräver stor yta och att keramikverksamhet kräver anpassningar i form av ugn, ventilation och avlopp. Dessa verksamheter bedrivs dock redan idag på eller i närheten av andra mötesplatser i staden. Keramikverksamheten har flyttats till lokaler i anslutning till mötesplats Ignis på Kirseberg och vävning till MKB:s vävstuga på Augustenborg där förvaltningen kommer att öppna mötesplats Café Sommaren i samarbete med MKB så snart mötesplatserna kan öppna igen efter covid-19-pandemin. Detta gör att dessa aktiviteter även fortsatt kan erbjudas Malmöborna.

Tillgängligheten till de nya lokalerna bedöms vara lika god som tidigare. Öresundsgården kan nås via tre busslinjer där promenaden från närmsta hållplats är 450 meter. Mathildenborg kan nås via tre busslinjer där promenaden från närmsta hållplats varierar mellan 250 meter (2 linjer) och 850 meter (1 linje). På Mathildenborg finns möjlig angöring för färdtjänst och en parkering finns med nuvarande taxa om 8 kronor per timme.

Förvaltningen bedömer sammantaget att samlokaliseringvinster, ekonomiska effektiviseringar och en förbättrad arbetsmiljö för medarbetare på mötesplatsen utgör positiva konsekvenser och förordar därför flytten av mötesplatsen trots att några aktiviteter kommer att behöva flyttas till andra mötesplatser i staden. En mötesplats på Mathildenborg kommer att ha möjlighet att skapa en ny profil som kan komplettera de övriga mötesplatsernas utbud.

Just nu är samtliga av Malmö stads mötesplatser för seniorer stängda för att minimera smittspridningen av covid-19. Om renoveringen av Mathildenborg kan genomföras under denna tid kommer inte mötesplatsen att behöva stänga med anledning av renovering och därmed uppstår inga ytterligare konsekvenser för mötesplatsens besökare. Om mötesplatserna hinner öppna innan renovering slutförts kommer den att behöva hålla stängt under en period. Under denna period kommer besökare att hänvisas till övriga mötesplatser, men det är i så fall under en övergående period.

### **Konsekvenser för arbetsmiljö för berörda verksamheter på Mathildenborg**

En riskbedömning och handlingsplan för arbetsmiljöåtgärder kring samlokaliseringen av Limhamns mötesplats med annan verksamhet i förvaltningen på Mathildenborg har tagits fram och bifogas ärendet.

**Nästa steg kring bytet av lokaler**

Förvaltningen kommer, enligt delegationsordningen, att säga upp hyresavtalet för mötesplatsens lokaler på Idrottsgatan 47. Förvaltningens förhandlingar med fastighetsägaren om hyresrabatt för lokalen på Idrottsgatan fortsätter. Så snart upphandling av byggarbete är genomförd inleds ombyggnation och renovering i lokalerna på Mathildenborg.

Den permanenta flytten kommer att kunna verkställas till fullo när byggarbetet är klart. Skulle åtgärderna mot fukt och mögel bli klara innan beslutet om permanent flytt kunnat verkställas planerar förvaltningen ändå inte för någon återflytt till lokalerna på Idrottsgatan.

**Ansvariga**

Pia Hesselroth Tegel, avdelningschef

Gisela Öst, förvaltningsdirektör