

Datum: 2020-03-23
Handläggare: Agneta Hägg Knape
Direktr:
Diariernr: 2020.170 KS

Kommunstyrelsen

Framtida plan för Kv. Solen, Kabomhuset

Ärendebeskrivning

Den 18 juni 2018 fattade kommunstyrelsen beslut om ny målbild för Kv. Solen, Kabomhuset. Befintliga byggnader ska inrymma kontorslokaler och befintliga parkeringar ska omvandlas till byggrätter för bostäder.

En förstudie som genomförts under våren 2020 visar att de tre byggnaderna som utgör Kabomhuset omfattar ca 5 130 kvm uthyrningsbar kontorsyta och kan husera ca 370 arbetsplatser. Det ger möjlighet att samla förvaltningskontoren som idag finns på sex olika adresser till ett gemensamt kommunkontor i centrala staden.

Förvaltningens yttrande

Alingsåshem har för avsikt att kontoriserar Kabomhuset enligt beslutad målbild 2018-06-18. Anpassning av fastigheten till kontor kan genomföras inom befintlig detaljplan, dock måste en ny detaljplan tas fram för att de bostäder som omfattas av beslutet ska kunna byggas. Kommunledningskontoret föreslår därför att ärendet delas upp i två etapper som startar med kontorisering av Kabomhuset och därefter en detaljplaneprocess inför byggnation av bostäder i Kv. Solen.

En kontorisering av Kabomhuset ger möjlighet till ett samlat kommunhus i centrala staden. Förvaltningskontoren inklusive kommunledningskontoret har idag ca 410 medarbetare. Socialförvaltningen har nyligen investerat i en större nybyggnation av kontoret på Sidenvägen och önskar inte samlokalisering med hänvisning till verksamhetens specifika förutsättningar och behovet av säkerhet, sekretess och integritet. Om Socialförvaltningen blir kvar på sin nuvarande adress, innebär det att övriga fem förvaltningar inkl. kommunledningskontoret (totalt ca 320 medarbetare) kan beredas plats i Kabomhuset.

Genom att kommunens förhyrningar på Sveagatan 12 och Kungsgatan 9 lämnas ges möjlighet för andra kommunala verksamheter med lokalbehov att få tillgång till centralt placerade lokaler i staden.

För att få hållbara, flexibla och kostnadseffektiva ytor i Kabomhuset föreslås en öppen kontorslösning. Ska en sådan lösning fungera väl måste den noga planeras och föregås av grundlig research och analys av verksamhetens behov. Det krävs ett tydligt ledarskap med uttalade mål där medarbetarna involveras i planering, behovsinventering och förändringsarbete kring nya arbetssätt.

Ett samlat kommunhus ger möjlighet till ökad samverkan, kortare beslutsvägar, fler kontaktytor, långsiktig hållbarhet och därmed lägre lokalkostnader över tid.

Rådhuset är en 1700-talsbyggnad med stort symbolvärde i staden men som inte kan erbjuda tillgängliga, moderna och ändamålsenliga kontorslokaler. Kommunledningskontoret föreslår att huset fortsatt innehåller möteslokaler för Kommunstyrelsen samt kontor för

kommunledningen. I övrigt utreds möjligheten att varsamt anpassa huset för olika typer av mötesmöjligheter, vilka saknas idag.

Ekonomisk bedömning

Den sammantagna hyreskostnaden för kommunledningskontoret, samhällsbyggnadskontoret, miljöskyddskontoret, barn- och ungdomskontoret, vård- och omsorgskontoret och kultur- och utbildningskontoret är 12,6 mkr per år (2019).

Lokalkostnaden per anställd är 40 384 kr per år.

Alingsåshem avser att ta ut marknadshyra om ca 2 100 kr/ kvm för de ombyggda kontorslokalerna i Kabomhuset. Det innebär en årshyra för Kabomhuset på ca 11 mkr, lokalkostnaden per anställd blir ca 35 256 kr per år.

För att kunna genomföra en flytt till ändamålsenliga kontorslokaler i Kabomhuset förutsätts att kommunens förhyrningar på Stora torget 3, Sveagatan 12 och Kungsgatan 9 lämnas. Hyresavtalen i det så kallade Teliahuset, Stora torget 3, går ut 2022-09-30 respektive 2023-12-31.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. En förprojektering beställs av Alingsåshem för anpassning av Kabomhuset till kontor för kommunens förvaltningar. Programhandlingen ska visa en möjlig kontorslösning samt redovisa en hyreskostnad.
2. En förstudie tas fram som ska redovisa Rådhusets framtida potential och hur övriga förhyrningar som lämnas kan matchas mot aktuella lokalbehov.

Beslutet ska skickas till

AB Alingsåshem

Cecilia Knutsson
Stabschef

Agneta Hägg Knape
Lokalstrateg