

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse om effektivt lokalutnyttjande av Parasollen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ge förvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande effektivt lokalutnyttjande av Parasollen.

Sammanfattning

Förvaltningen har fått i uppdrag att ta fram ett förslag på genomförande av effektivt lokalutnyttjande och samtidigt möjliggöra för restaurangverksamhet i Parasollen.

Här presenteras ett alternativ som kan möjliggöra ett effektivt lokalutnyttjande. Förslaget innebär först och främst tydligare gränser mellan verksamheterna i lokalerna. Förutom tydliga avgränsningar mellan verksamheterna kan även tydliga gränser mellan personalutrymmen såsom lunchrum och omklädningsrum samt kontorsutrymmen skapa ytterligare yteffektivitet. Dessa avgränsningar kan ge vissa negativa konsekvenser. Bassängen måste tas bort för att ge plats till förskolan. Vissa av entréerna som idag används av allmänheten behöver stängas.

För att åstadkomma en tydlig gräns mellan personalutrymmen och kontorsutrymmen avsätts hela plan 2 för personalutrymmen och mötesrum. Utförs förändringarna på plan 2 kan kontorsytan på plan 1 utökas och användas på annat sätt och mer effektivt än idag.

Mindre förändringar i restaurangen ger ett bättre lokalutnyttjande på resterande delar av lokalerna.

Ytterligare utredningar krävs.

Bakgrund

Parasollen innefattar idag en förskola om tre avdelningar, en bassäng som inte används, kontor för hemtjänst och hemsjukvård, en träffpunkt samt en restaurang.

Datum
2021-04-28

Dnr
KS21.377

Lerums kommun hyr Parasollen av det allmännyttiga bostadsbolaget Förbo som i sin tur ägs av kommunerna Härryda, Kungälv, Lerum och Partille.

Hyreskontraktsförhållandet kräver god planering, framförhållning och ett nära samarbete med Förbo.

Föreliggande hyreskontrakt med Förbo löper till och med 2026-09-30 med en uppsägningstid om 24 månader. Hyreskostnaden för grundhyran uppkommer 2021 till en årshyra på 2 039 762 kr för ca 1815 m² vilket ger en kvadratmeterkostnad på ca 1 124 kr/m².

Diskussioner har pågått under flera år gällande vad Parasollen ska användas till och om den används på rätt och bäst sätt.

Sektor lärande och Sektor stöd och omsorg har uttryckt att lokalerna de hyr idag inte är ändamålsenlig för sina verksamheter. En översyn av lokalerna är nödvändig för att se om de kan anpassas för att bättre passa verksamheternas behov.

För något år sedan togs beslut om att restaurangdelen skulle hyras ut till extern utförare. Restaurangen har stått tom en tid men hyrs ut från 2021-06-01 förutsatt att hyresgästen lämnar in efterfrågad säkerhet för sina förpliktelser enligt kontraktet. Restaurangen ska servera indisk mat.

Förslaget

Förvaltningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram ett förslag på genomförande av effektivt lokalutnyttjande och samtidigt möjliggöra för restaurangverksamhet i Parasollen.

Förvaltningens förslag bygger på vissa antaganden. Lokalbehovet är detsamma som före pandemin.

- Sektor lärande är i behov av förskolelokaler i Parasollen fram till minst år 2030

- Övrig yta ska användas som kontor för Sektor stöd och omsorg, hemtjänst och hemsjukvård samt träffpunkt för äldre.

- Inriktningsbeslut tas om att Lerums kommun ser ett långsiktigt behov av lokalerna.

- Restaurangen är uthyrd till Rishikesh AB som ska servera indisk mat.

Förslaget innebär först och främst tydligare gränser mellan verksamheterna i lokalerna.

Sektor lärande blir tilldelade en del av ytan på plan 1 och Sektor stöd och omsorg blir tilldelade en del av plan 1 samt plan 2.

Datum
2021-04-28

Dnr
KS21.377

Dessa avgränsningar kan ge vissa negativa konsekvenser. Bassängen måste tas bort för att ge plats till förskolan. Vissa av entréerna som idag används av allmänheten behöver stängas.

Dessa avgränsningar behövs om vi ska kunna utöka antalet arbetsplatser och åstadkomma ett mer effektivt lokalutnyttjande.

Förutom tydliga avgränsningar mellan verksamheterna kan tydliga gränser mellan personalutrymmen samt kontorsutrymmen skapa ytterligare yteffektivitet.

För Sektor stöd och omsorgs verksamhet föreslås att alla personalutrymmen samt mötesrum samlas på plan 2, på så sätt frigörs yta på plan 1 som kan användas till exempelvis kontor. Det bidrar även till mer ändamålsenliga lokaler då det idag saknas tillräckligt stort lunchrum samt omklädningsrum med tvättmöjligheter för personalen.

Mindre förändringar i restaurangen, som att bygga en egen entré samt ett eget WC, ger ett bättre lokalutnyttjande av resterande delar av lokalerna.

Utförs ovan nämna förändringar kan kontorsytan på plan 1 utökas med ca 200 m², yta som kan användas till både arbetsplatser och som träffpunkt. Antalet fasta arbetsplatser beräknas kunna utökas med nästan det dubbla från dagens 20 st till 35 st. Skapas fler arbetsplatser måste andra utrymmen också byggas ut så som förråd, samtalsrum, mötesrum och wc.

Träffpunkten, för framförallt äldre, bedrivs i normala fall 4 dagar i veckan av enheten för hälso- och sjukvård i lokalerna på Parasollen, för upp mot 30 personer. Delar av plan 1 ska fortsatt upplåtas till denna verksamhet.

För hemtjänst, hemsjukvård och träffpunkt finns särskilda krav på utformningen av lokal. Till exempel behöver hemtjänst ha tillgång till omklädningsrum. Om kommunen vill använda lokalerna till annan verksamhet än hemtjänst, hemsjukvård och träffpunkt kan yta frigöras. Antalet fasta arbetsplatser beräknas därmed kunna utökas med 15-20 %.

En fortsatt utredning, förslagsvis en förstudie, krävs bland annat för att fastställa om förslaget byggnadstekniskt är möjligt att genomföra och vad gällande stadsplan för del av fastigheten Hjällsnäs 36:1 (dagcentral mm i Gråbo) medger.

Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna behöver utredas vidare.

Åtgärderna som krävs för att förändra Parasollen kommer leda till ökade hyreskostnader i form av tilläggsavtal. Hur ska eventuell hyresökning på grund av

Datum
2021-04-28

Dnr
KS21.377

en investering hanteras?

Det framtida samarbetet med Förbo är också av hög relevans, hur ser deras planer för lokalen ut, kan de tänka sig att investera i fastigheten? Har de investeringsmedel avsatta?

Jämställdhet

Berör ärendet kvinnor, män, flickor eller pojkar? Nej

Synliggör ärendet kvinnor, män, flickor och pojkar? Nej

Kan ärendet få olika effekter för kvinnor och män, flickor och pojkar? Ja

Hur påverkar ärendet kommunens jämställdhetsmål? Påverkar inte målen

Åtgärderna som förslås kan få olika effekter för kvinnor, män, flickor och pojkar frågeställningen måste inkluderas i eventuellt fortsatt arbete i ärendet.

Bedömning

Det förslag som tagits fram som visar hur man kan möjliggöra ett effektivare lokalutnyttjande bygger på en del antaganden. Vissa frågor har därför inte belysts i detta skede och behöver utredas vidare i en fortsatt process, exempelvis en förstudie.

Frågorna är bland annat:

- Kommunens långsiktiga behov av lokalerna.
- Vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.
- Ekonomiska konsekvenser vid en eventuell ombyggnation, hur ska investeringen och den efterföljande hyreshöjningen finansieras? Då Förbo är fastighetsägare hamnar investeringskostnaden på dem och kommunen får en högre hyra via tilläggsavtal.
- Avstämning och förankring av förslag med sektorerna som idag är hyresgäster i lokalen.
- Byggtekniska möjligheter, ev ändring av Stadsplan-/detaljplan och bygglovsprocesser.

Tidplan

Ingen tidplan satt. Uppdraget ska återrapporteras till Kommunstyrelsen på mötet 2021-05-12.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse om effektivt lokalutnyttjande av Parasollen.

Datum
2021-04-28

Dnr
KS21.377

- § 126 Strategisk översyn av hela fastigheten Parasollen för effektivt lokalutnyttjande, initierat av Alliansen KS 21.377

Beslutet ska skickas till

Cristoffer Hjert, enhetschef kommunens verksamhetslokaler

Jill Linde, hyresförvaltare-/fastighetsförvaltare kommunens verksamhetslokaler

Sektor samhällsbyggnad

Peter Wallentin
Sektorschef

Cristoffer Hjert
Enhetschef