

Kommunledningskontoret  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2024-02-09

Diarienummer:  
KSN-2023-03025

Handläggare:  
Nina Klinge-Nygård, Carl Öhman, Ida Bylund Lindman

## Tillgängliggörande av lokaler till föreningslivet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** uppdra till kommunledningskontoret att tillgängliggöra kontorslokalerna på S:t Olofsgatan 27 för uthyrning till föreningslivet.

### Ärendet

Lokal överenskommelse mellan Uppsalas föreningsliv och Uppsala kommun syftar till att främja god samverkan mellan föreningslivet och Uppsala kommun. Vid revideringen av den lokala överenskommelsen 2018 upprättades en handlingsplan som angav aktiviteter i förhållande till de åtaganden som gemensamt tagits fram i den lokala överenskommelsen. Under åtagandet att verka för ökat nyttjande av kommunens lokaler av föreningslivet har kommunen tillsammans med föreningslivet utrett möjligheterna för ett föreningarnas hus.

Kommunstyrelsen föreslås fatta beslut om att tillgängliggöra en lokal som möter föreningars intresse för kontors- och möteslokaler.

### Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret.

### Föredragning

Tre olika lokaler har föreslagits för föreningslivet varav den nu aktuella finns på adressen S:t Olofsgatan 27. Föreningslivet har i det initiala skedet fått ta ställning till samtliga förslag på lokal genom sin representationsgrupp. Lokalerna på S:t Olofsgatan 27 har av föreningslivet bedömts vara lämpliga och ett femtontal föreningar har anmält intresse för att hyra lokaler och tjänstepaket.

Uppsala kommun genom kommunstyrelsen hyr lokalerna vid S:t Olofsgatan 27 i en blockinhyrning tillsammans med lokaler med adress Storgatan 11. Lokalerna på Storgatan 11 nyttjas av äldregruppen och utgör en träffpunkt 65+. Kontraktet gäller fram till 30 juni 2029.

Kontorsdelarna i fastigheten har under de senaste fem åren använts som tillfälliga och evakueringslokaler för kommunen. Uppskattningsvis har de dock stått tomma hälften av tiden och därmed inneburit vakanshyror som kommunstyrelsen fått bära. Genom att dela hyran med föreningslivet minskar kommunens utgifter till att bättre matcha kommunens behov av de befintliga lokalerna och samtidigt tillgängliggöra lokaler till föreningslivet.

Kommunen avser nyttja bottenvåningen på S:t Olofsgatan 27 till större mötesrum för att möta Stadshusets behov av sådana under kontorstid. Efter kontorstid kan dessa lokaler tillgängliggöras för de föreningar via kommunens lokalbokningssystem. På övre plan finns möjlighet att iordningställa kontorsplatser som säljs som ett tjänstepaket till föreningar. Utformningen av dessa kontorsplatser är flexibelt i dagsläget och kan utformas efter de behov som intresserade föreningar har formulerat.

Utöver kontorsplatserna ingår ett mötesrum på övre plan som kan användas av de som köper tjänstepaketet av kommunen. Dessutom finns ett lunchrum med pentry i källarplan samt ett förråd som kan delas av de som köper tjänsten.

Lokalerna på S:t Olofsgatan 27 med tjänstepaketet har tre övergripande ambitioner. Dessa är samnyttjande, modern och fullgod standard samt säker och fungerande drift.

Genom att ge kommunledningskontoret uppdraget att hyra ut lokalerna på S:t Olofsgatan 27 med kringtjänster till föreningslivet, kan kommunen tillgodose sitt behov av möteslokaler samtidigt som föreningslivet kan nyttja övervåningen av lokalerna till kontorsverksamhet på dagtid och nyttja möteslokalerna på kvällstid. Upplägget går i linje med kommunens riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar. I tjänstepaketet ingår lokalhyra, lokalkostnader, lokaltillbehör, möbler, mötesutrustning (teknik), IT samt skötsel och hantering.

De organisationer som kan ta del av tjänstepaketet är aktörer i föreningslivet enligt Uppsala kommuns policy för samverkan med aktörer i föreningslivet och det fria kulturlivet. Dessa är ideella föreningar, sociala företag, trossamfund, stiftelser, ekonomiska föreningar samt andra ideellt engagerade. Sociala företag har olika associationsformer såsom ideell förening, ekonomisk förening, stiftelse eller aktieföretag utan vinstintresse. Aktörerna ska ha ett allmännyttigt ändamål, det vill säga inte enbart främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Hyreskostnaden uppgår 2024 till 1 105 575 kronor med tillkommande fastighetsskatt om 79 791 kronor och beräknade fastighetskostnader om 56 905 kronor.

Kommunledningskontoret har gjort en driftsbudget för lokalen som inklusive dessa kostnader samt inre drift, del av intendenttjänst, möbler, teknik med mera uppgår till 2 179 000 kronor. Kostnadsbudgeten och prissättningen bygger på att ingen subventionering sker – allt nyttjande ska bära sin andel av kostnaderna. Den ekonomiska risken vid vakanser bärs av kommunstyrelsen men prissättningen inkluderar viss vakans.

Finansiering sker genom tre intäktskällor:

- Kommunens eget nyttjande som mötesannex till Stadshuset finansieras i budgeten för Stadshuset med 1 090 000 kronor
- Föreningslivets kontorsplatser (med tillgång till mötesrum) 577 000 kronor (vid 80 procents beläggning)
- Föreningars hyra av mötesrum övrig tid 512 000 kronor (vid 70 procents beläggning).

Prissättningen av kontorsplatser och mötesrum redovisas i ärendets bilaga 1 (sidorna 9–10). Vid prisjämförelse i bilaga 1 (sida 11) är priserna marknadsmässiga.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 9 februari 2024
- Bilaga 1, Förenings- och mötescentrum S:t Olofsgatan 27

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ingela Hagström  
Utvecklingsdirektör och  
biträdande stadsdirektör

# Förenings- och mötescenter S:t Olofsgatan 27

Fastighetsstaben/Hållbarhetsavdelningen

2023-12-13

# Uppdraget – ett åtagande i LÖK

Fastighetsstaben och hållbarhetsavdelningen har utifrån lokala överenskommelsen och tillhörande handlingsplan utrett förutsättningarna för ett föreningarnas hus. Föreningarnas önskemål är att kommunen tillgängliggör prisvärda lokaler till föreningslivet centralt i Uppsala. Det innebär ett mervärde för föreningarna att kunna sitta tillsammans och därigenom lättare samverka.

Förslaget till lösning är ett föreningscenter som kan erbjuda föreningar en kombination av kontorsplatser, mötesrum och även verksamhetsmöjligheter i mötesrum.

Detta kombineras med ett mötescentrum för kommunal verksamhet. Kombinationen sker främst för att genom samnyttjande finansiera lösningen.

# Övergripande ambitionsnivåer

## - Samnyttjande

- *I både kontorsdel och mötesdel blandas verksamheterna för att uppnå högt nyttjande och delad finansiering.*
- *Kontorsplatser kan delas som flexplatser för att ge föreningar förutsättningar att hyra utifrån sina behov och ekonomiska förutsättningar.*
- *Mötesdelen nyttjas både av kommunal administration, föreningarnas administration och föreningars verksamhet – fast eller tillfällig.*

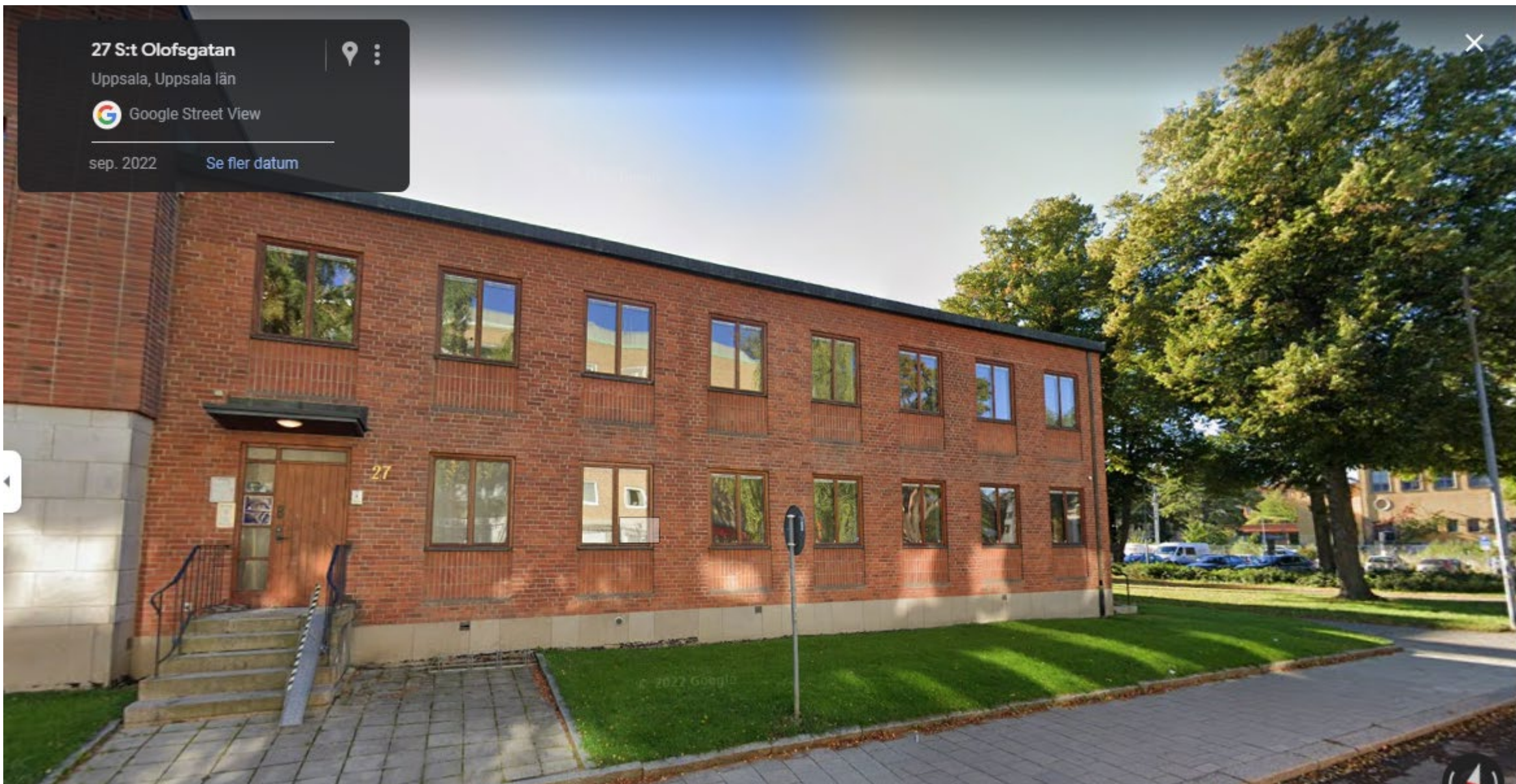
## - Modern och fullgod standard

- *Lokalerna utformas och utrustas efter modern kontors- och mötesstandard.*
- *Krävs för kommunala nyttjandet, för fungerande flexnyttjande och för att säkerställa funktionerna långsiktigt.*

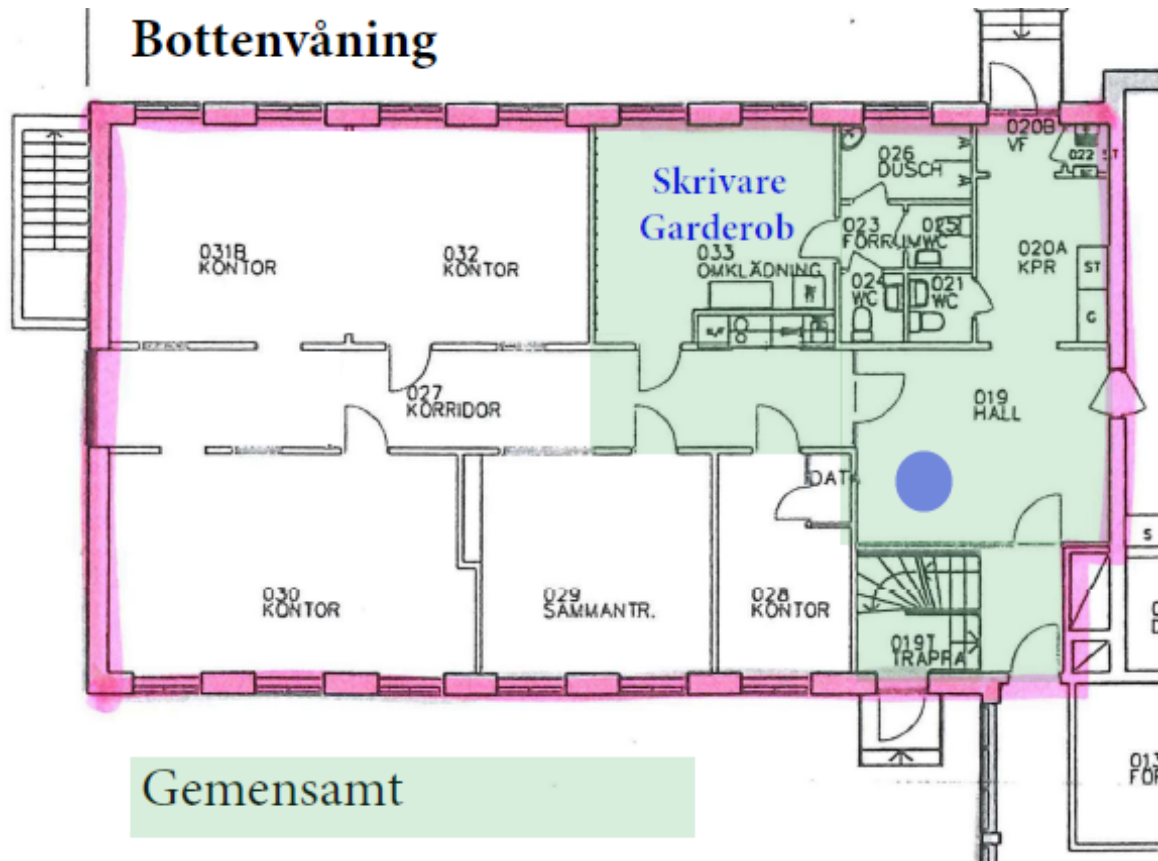
## - Säker och fungerande drift

- *Både kontor och mötesdelar sköts av kommunens intendentur för att säkerställa att samnyttjandet fungerar samt för att garantera funktionerna.*
- *Krävs även att det är ett tjänstepaket som erbjuds för att följa reglerna gällande momsplikt för lokaler.*





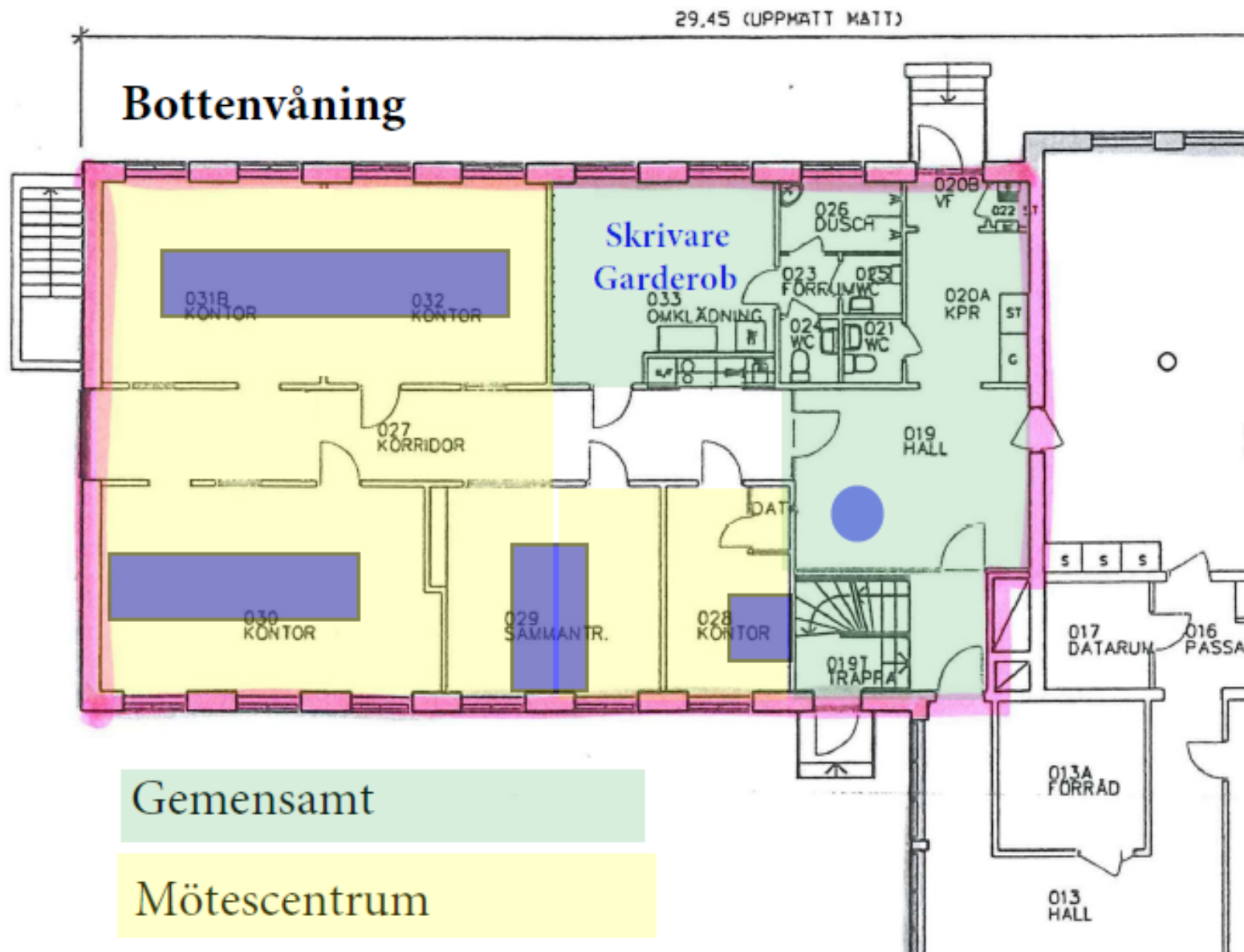
# Lokalen



- Gemensamt:
  - Egen ingång från S:t Olofsgatan med låstagg  
– egen eller lånad vid timhyra
  - Handikappramp byggs
  - Tre toaletter – *HWC erbjuds inne i Äldreträffpunkten (Storgatan 11)*
  - Garderob
  - Kaffemaskin och pentry i mötesdel
  - Lunchrum i källaren
  - Förråd i källaren



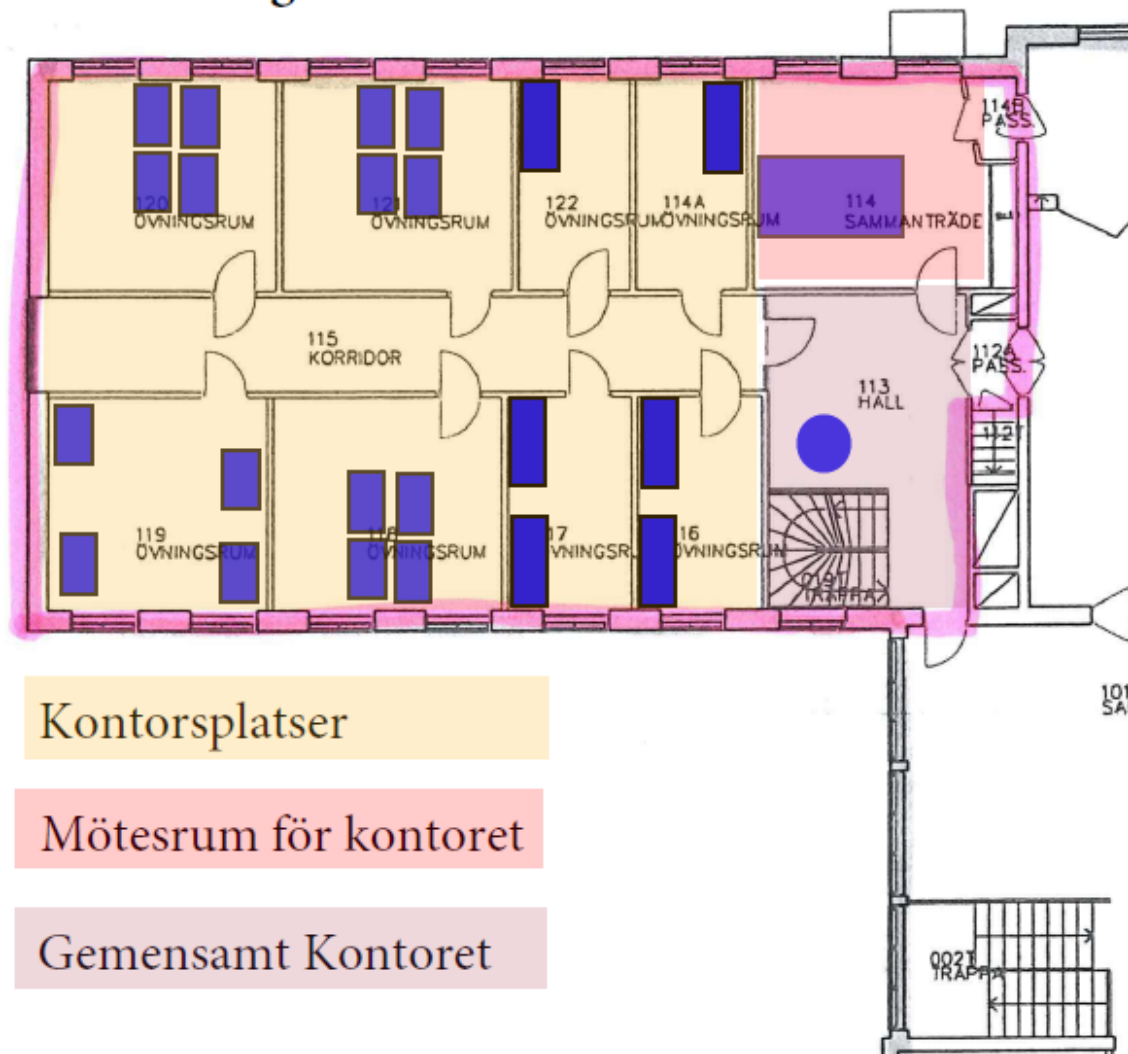
# Lokalen - bottenvåning



- Bottenvåning – gemensamma mötesrum
  - Två mötesrum 16-20 personer
  - Ett mötesrum 8-10 personer
  - Ett samarbetsrum 2-3 personer
  - Utrustade med storbildskärm och teknik för digitala möten

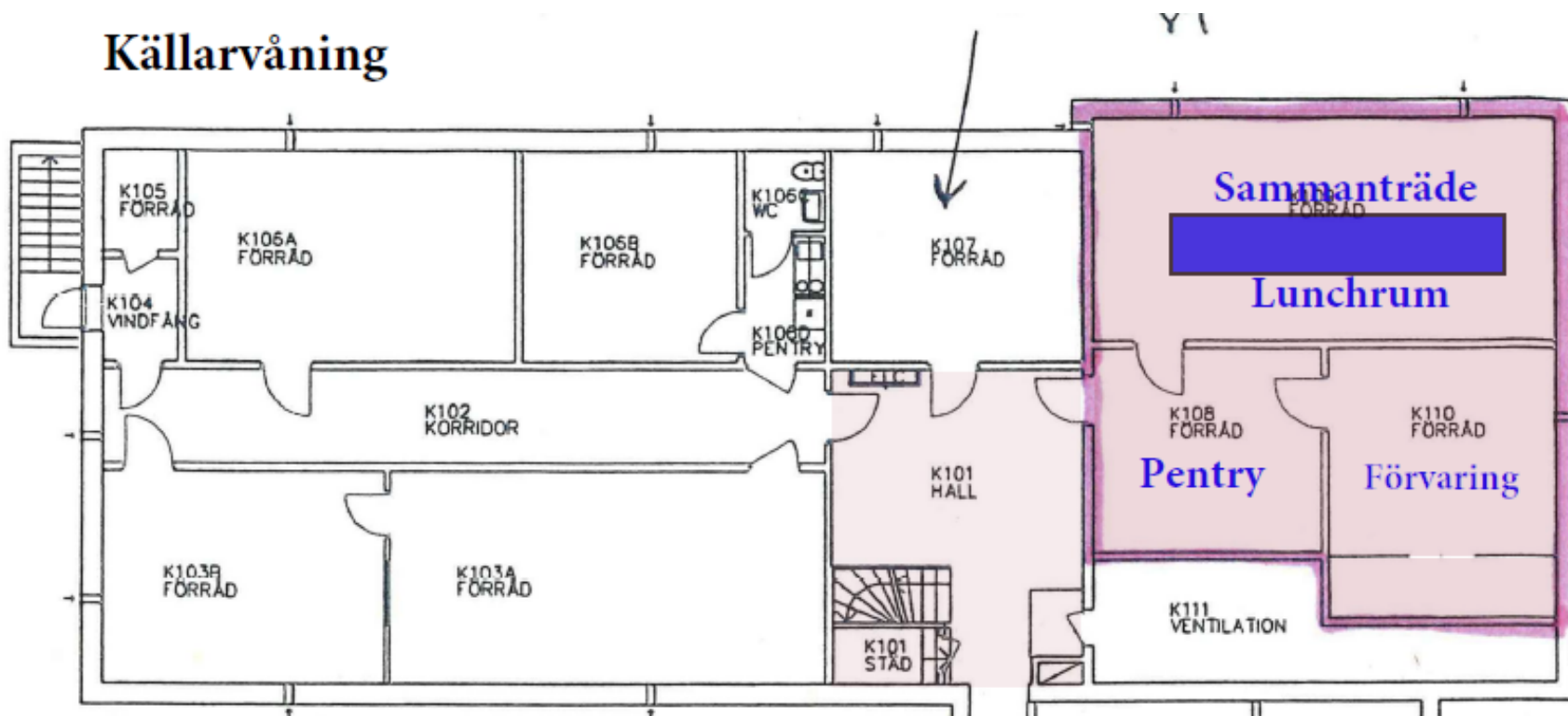
# Lokalen - övervåning

## Övervåning



- Övervåning – kontorsdel föreningar
  - Kan fördelas och möbleras utifrån föreningarnas behov – t ex omfördelning mellan eget rum, flexplatser osv
  - Grundupplägg – *som priserna senare utgår från*
    - Ett mötesrum 6-8 personer  
*(tillgänglighetsanpassning begränsad – kan bara ske dagtid genom Äldreträffpunkten)*
    - Två singelkontor
    - Ett dubbelkontor
    - Ett landskap med 4 fasta platser
    - Fyra flexrum med 14 platser som kan nyttjas av ca 20 hyresgäster  
*(som har förvaringskåp för egen utrustning och material)*
  - Totalt 28 kontorsplatser

# Lokalen - källarvåning



- Källarvåning

- Nyttjas av föreningar:

- Lunchrum med fullt utrustat pentry
    - Rum som även kan nyttjas som mötesrum. Inga fönster
    - Gemensamt förråd

# Tjänstepaket – all inclusive

- Lokalhyra
- Lokalkostnader – el, vatten, sophämtning, städning, entrémattor, osv
- Lokaltillbehör – kaffemaskin, porslin
- Möbler – kontors- och mötesmöbler
- Mötesutrustning – storbildskärm, white board
- IT – dockstation + skärmar, nätverk m. internet, skrivare (ej storutskick)
- Skötsel / hantering – Tillsyn, bokningssystem mötesrum, timuthyrning

# Ekonomi\*

- Kommunen har hyresavtal som löper fram till 2029-06-30
- Kommunen direktfinansierar 50% av hyran för nyttjande som mötescentrum dagtid – *ca 1.090.000kr/år*
- Kommunen hyresfinansierar genom timuthyrning 70% av kvälls- och helgtiderna – *ca 512.000kr/år*
- Föreningscenter finansierar platshyror - *totalt ca 577.000kr/år*:
  - Exempelfördelning (*vid 80% årsbeläggning*):

• 2 singelkontor à <b>6015kr/mån</b> ( <b>72177kr/år</b> )	<b>2pl</b>
• 1 dubbelkontor à <b>3007kr/mån</b> ( <b>36089kr/år</b> )	<b>2pl</b>
• 1 landskapskontor à <b>2256kr/mån</b> ( <b>27067kr/år</b> )	<b>4pl</b>
• 20 flexplatser à <b>1654kr/mån</b> ( <b>19849kr/år</b> )	<b>20pl</b>

\*enligt 2024 års prisnivå, indexhöjning årligen i november

# Prisjämförelse juni 2023

<b>Kontorsplats</b>	<u>Föreningscenter</u>	<u>Företagshotell</u>
	<i>All inclusive</i>	
	1400-5100kr/mån	1750-5095kr/mån

<b>Mötesrum</b>	<u>Föreningscenter</u>	<u>Missionskyrkan</u>	<u>Träffpunkten</u>
	4 pl	32kr/tim	150kr
8-10 pl	86kr/tim	227kr	29kr
16 pl	172kr/tim	477kr	35kr
20 pl	268kr/tim	477kr	40kr



# Föreningarnas ställningstagande

- Tre visningar för föreningar juni-augusti 2023
- Lämna intresseanmälan per 230830. 16-17 föreningar lämnade intresse. Flexplatser mest efterfrågade
- Utifrån intresseanmälan ser fastighetsstaben risken som liten att inte få täckning för kostnaderna avseende övervåningen
- Om det skulle visa sig att inte full täckning finns, är plan B att använda ej uthyrda ytor till tillfälliga och permanenta speciallösningar för kommunmedarbetare som av olika skäl inte kan arbeta i Stadshuset i den aktivitetsbaserade miljön



Uppsala  
kommun