



Mattias Hägg
Enhetschef exploatering och strategisk
lokalförskörning
mattias.hagg@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Lokalhyresavtal avseende Herkules 29

Sammanfattning

Tekniska serviceförvaltningen har arbetat fram ett hyresavtal för förhyrning av lokaler inom Herkules 29.

Status och arbetsmiljö i befintligt rådhus har diskuterats under flera år i Trelleborgs kommun och 2019 tecknades nytt hyresavtal med Hemsö Vårdfastigheter AB om förhyrning av nya moderna kontorslokaler i gamla Sparkbankshuset, Herkules 34. Vidare tecknades en avsiktsförklaring om ytterligare förhyrning om totalt 300-500 arbetsplatser inom Herkules vilket Hemsö har för avsikt att utveckla i form av en kombinerad hotell- kontors- och konferensanläggning.

Trelleborgs kommun ser behov av kontorslokaler för att ersätta befintliga lokaler inom Trelleborgs rådhus och för att samlokalisera personal som idag har sin arbetsplats inom andra förvaltningsbyggnader runt om i staden.

Beslutet om förhyrning av första etappen togs 2019 och detta är den andra delen av samlokaliseringen till ett nytt "stadshus". Lokalerna beräknas tas i bruk tidigast 2025-05-01.

Preliminär årshyra för verksamheterna beräknas till ca 4 820 000 kr exkl. moms och fastighetsskatt vilket motsvarar en kallhyra om 2 100 kr/kvm. Den totala hyreskostnaden inkl. alla tillägg uppskattas till ca 5 445 000 kr exkl. moms. Hyreskostnader hanteras i kommande ordinarie budgetprocess.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Lokalhyresavtal avseende Herkules 29, 2021-11-25, KS2021/888
Hyresavtal Trelleborgs kommun inkl. bilagor
Avsiktsförklaring Trelleborgs kommun och Hemsö, KS2019/618

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till hyresavtal och att uppdra åt tekniska serviceförvaltningen att teckna hyresavtal med fastighetsägare.

att hyreskostnaderna hanteras i ordinarie budgetprocess.

Beslutet skickas till

Tillväxtavdelningen, Tekniska serviceförvaltningen

Ärendet

Bakgrund och syfte

Status och arbetsmiljö i befintligt rådhus har diskuterats under flera år i Trelleborgs kommun och 2019 tecknades nytt hyresavtal med Hemsö Vårdfastigheter AB om förhyrning av nya moderna kontorslokaler i gamla Sparkbankshuset, Herkules 34. Vidare tecknades ytterligare en avsiktsförklaring om ytterligare förhyrning om totalt 300-500 arbetsplatser i kvarteret vilket Hemsö har för avsikt att vidareutveckla i form av en kombinerad hotell- kontors- och konferensanläggning.

Trelleborgs kommun ser behov av kontorslokaler för att ersätta befintliga lokaler inom Trelleborgs rådhus och för att samlokalisera personal som idag har sin arbetsplats inom andra förvaltningsbyggnader runt om i staden.

Samlokalisering av personal bedöms kunna ge synergieffekter och lokalerna i Herkules 29 kommer sannolikt vara mer yt-effektiva än våra nuvarande lokaler, oavsett vilka funktioner som placeras i dem.

Handlingsalternativ

Lokalbehovet ses inom samma geografiska område som både de redan förhyrda lokalerna i Herkules 34 och i befintligt rådhus. Beslutet om förhyrning av första etappen togs 2019 och detta är den andra delen av samlokaliseringen till ett nytt ”stadshus”.

Organisation och tidplan för genomförandet

Beställande verksamhet är kommunstyrelsen genom dess förvaltning och utförande nämnd är tekniska servicenämnden genom dess fastighetsavdelning. Lokaler kommer hyras av fastighetsägaren för vidare internhyresförhållande mellan teknisk servicenämnd och de verksamheter som flyttar dit.

Lokalerna beräknas tas i bruk tidigast 2025-05-01.

Upphandling

Kraven på upphandling uppfylls genom att byggentreprenaden handlas upp genom LOU. Upphandlingen sker i samarbete mellan parterna.

Hyresavtalet i korthet

Framtaget hyresavtal följer samma upplägg som befintligt 20-årigt hyresavtal för Herkules 34. Skillnaden består av lokalernas disposition och hyresnivå som är ca 100 kr/kvm högre pga. av att det rör sig om en helt nybyggd fastighet. Förutom de förhyrda ytorna om ca 2 296 kvm bygger upplägget på möjlighet att hyresgästen hyr in sig i hotellets konferensdelar. Eftersom hyresavtalet tecknas flera år i innan inflyttning ger det en hel del valfrihet till planlösning vilket speglas i att hyran är indelad i tre nivåer beroende på den slutliga planlösningen. Den i denna skrivelsen angivna nivån avser en kombination av öppet landskap och cellkontor. De delar som sedan har en helt öppen planlösning får 100 kr/kvm lägre hyra och en lösning med enbart cellkontor blir 100 kr/kvm dyrare. Den faktiska hyran regleras när slutlig planlösning fastställts längre fram.

Konferens- och mötesmöjligheter

I och med den spännande kombinationen av stadshus och konferensanläggning kan samnyttjande av ytor uppnås. Den viktigaste möjligheten för kommunens del är att den stora konferenslokalen i hotellet kan anpassas för att uppfylla de krav som ställs på en modern fullmäktigesal. Denna kan sedan hyras av hotelloperatören per tillfälle. Detta innebär en kostnadseffektiv lösning för kommunen samtidigt som kommunens näringsliv via hotelloperatören kan nyttja lokalerna övriga tider. Hotellets övriga mötesrum kan självklart på samma vis nyttjas då inte befintliga mötesrum räcker till.

Ekonomi

Preliminär årshyra för verksamheterna beräknas till ca 4 820 000 kr exkl. moms och fastighetsskatt vilket motsvarar en kallhyra om 2 100 kr/kvm. Den totala hyreskostnaden inkl. alla tillägg uppskattas till ca 5 445 000 kr exkl. moms.

Preliminära hyresuppgifter på både de nya lokalerna och befintliga i Herkules 34 framgår av tabellen nedan. De är angivna i 2021 års prisnivå och indexregleras årligen med KPI.

Lokal	Herkules 29		Herkules 34	kr/kvm	Kommentar
	NY	kr/kvm			
Area	2 296		1 730		
Grundhyra	4 821 600	2 100	3 437 510	1 987	2021 års prisnivå
Värme	200 537	87	207 600	120	100% index
El	283 111	123	147 050	85	100% index
Vatten	58 982	26	43 250	25	100% index
Fastighetsskatt	80 000	35	137 384	79	Enl. prel. Uppg. Hemsö
Total årshyra	5 444 230	2 371	3 972 794	2 296	2021 års prisnivå