



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-29

Diarienummer N161-0630/22

Handläggare: Greta Holmquist

Karin 3 Johansson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: karin.3.johansson@funktionsstod.goteborg.se

Begäran om inhyrning av verksamhetslokaler på Andra Långgatan 44 för boendestöd Centrum 3 och 4

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner att stadsfastighetsförvaltningen hyr in föreslagen verksamhetslokal på Andra Långgatan 44.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsförvaltningen.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Förvaltningen för funktionsstöd har behov av verksamhetslokal i centrala Göteborg i aktuellt område där boendestödsgrupp Centrum tre och fyra verkar.

Verksamheten för boendestödet har sina nuvarande lokaler, cirka 250 kvm, på Jaegerdorffsplatsen 3 där de delar den totala lokalytan 490 kvm med daglig verksamhet. Hyreskostnaden 2024 på Jaegerdorffsplatsen 3 för boendestödet är 530 tkr (2120 kr/kvm per år). Med en flytt till ny lokal på Andra Långgatan 44 utökas verksamhetens lokal till 440 kvm, och årshyran 2024 blir 1210 tkr (2200 kr/kvm per år).

Daglig verksamhet tar över boendestödets lokalyta på Jaegerdorffsplatsen 3. Vid nämndbeslut enligt förslag kommer även daglig verksamhets behov av utökade lokaler omhändertas.

Boendestödsverksamheten består av cirka 50 medarbetare, varav 5–6 administratörer som ger service till cirka 400 brukare. Verksamheten beskriver utmaningar i nuvarande lokal då samtliga medarbetare inte får plats.

Nämnden för funktionsstöd har genom förvaltningsdirektören via ett delegationsbeslut den 13 maj 2022 gett stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande inhyrning av verksamhetslokal.

Utifrån stadsfastigheters förstudie har stadsfastighetsnämnden inkommit med ett yttrande för en anpassning av lokalen på Andra Långgatan 44 samt kostnadskonsekvenser. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd innebär att stadsfastighetsnämnden kan hyra in verksamhetslokalen enligt förstudien.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar i sin förstudierapport den 19 december 2023, ett hyresavtal som sträcker sig över 5 år med 3 års förlängning (9 månaders uppsägningstid)

med en uppskattad bashyra på 1 210 tkr. Anpassningar av lokalen ingår i bashyran och ger en genomsnittlig grundhyra på 2 200 kr/kvm per år. Årshyran inkluderar fastighetsskatt och driftkostnader.

Inhyrning av lokal Andra Långgatan 44	Hyreskostnad (tkr)
Lokalhyra till fastighetsägare	1010 tkr
Fastighetsskatt	60 tkr
Stadsfastighetsförvaltningens underhållskostnad	10 tkr
Stadsfastighetsförvaltningens driftkostnader	130 tkr
Summa hyreskostnad	1210 tkr

I samband med att lokalytan fördubblas ökar hyreskostnaden. Kostnaden ryms inom avdelning myndighet- och socialpsykiatri budgetram.

Projektkostnad

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnaderna för arbetad tid i projekt beräknas till 360 tkr.

Förstudiekostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar nedan upparbetade förstudiekostnader: Externa kostnader till exempel konsulter: 0 tkr. Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 202 tkr. Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 202 tkr. Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

Översikt skattade leasingkostnader

Artiklar	Leasingperiod Antal år	Leasing- utrymme	Årskostnad/år tkr
Brandlarm, lås-passagesystem och inbrottslarm	5	500 tkr	100 tkr
IT utrustning och AV-utrustning	5	300 tkr	60 tkr
Möbler till kontor, matsal, mötesrum etc.	10	1 300 tkr	130 tkr
Vitvaror till tvättstugan	5	150 tkr	30 tkr
Summa		2 250 tkr	320 tkr

Beställning av IT, lås, larm och passersystem hanteras av verksamheten. Fastighetsägaren förbereder för installation av ovanstående komponenter. Verksamheten är ansvariga för dragning av fiber till lokalen. Beställning görs i projekteringsskedet till Intraservice.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö. Utifrån Göteborgs stads miljöarbete strävar förvaltningen för funktionsstöd efter ett hållbart byggande med helhetssyn tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går, utifrån gällande byggregler, samt att använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt.

Förvaltningen uppmuntrar även personal att åka kollektivt/cykla till klienterna vilket lokalens centrala placering möjliggör. Verksamhetslokal centralt placerad i stadsområdet ökar möjligheten till hållbart resande i samband med utförande av insats.

Bedömning ur social dimension

Brukarna kommer i mesta möjliga mån få det stöd de beviljats. Insatserna utförs inte i lokalen. Kontaktpersoner för brukarna kommer att säkerställa att verksamheten fungerar.

Samverkan

Information i lokal samverkansgrupp (LSG) den 9 maj 2023 och 10 oktober 2023.

Ritningsgranskning i särskild samverkansgrupp (SSG) den 23 oktober 2023.

Samverkan i lokal samverkansgrupp (LSG) den 14 november 2023.

Information i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 31 januari 2024.

Bilagor

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie gällande inhyrning av lokal på Andra Långgatan 44.
2. Ritning Andra Långgatan 44.

Ärendet

Förvaltningen för funktionsstöd är i behov av större verksamhetslokal i centrala Göteborg i aktuellt område där boendestödsgrupp Centrum tre och fyra verkar. En större lokal behövs för ökad effektivitet, likvärdighet och ytor som är mer ändamålsenliga. Stadsfastighetsförvaltningen har hittat en lämplig lokalyta på 440 kvm på Andra Långgatan 44 som ägs av HSB Brf Masthugget.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen för funktionsstöd har behov av verksamhetslokal i centrala Göteborg i aktuellt område där boendestödsgrupp Centrum tre och fyra verkar.

Verksamheten för boendestödet har sina nuvarande lokaler, cirka 250 kvm, på Jaegerdorffsplatsen 3 där de delar den totala lokalytan 490 kvm med daglig verksamhet. Hyreskostnaden 2024 på Jaegerdorffsplatsen 3 för boendestödet är 530 tkr (2120 kr/kvm per år). Med en flytt till ny lokal på Andra Långgatan 44 utökas verksamhetens lokal till 440 kvm, och årshyran 2024 blir 1210 tkr (2200 kr/kvm per år).

Boendestödet består av cirka 50 medarbetare, varav 5–6 administratörer och två enhetschefer som ger service till cirka 400 brukare. Verksamheten har vuxit ur sina lokaler på Jaegerdorffsplatsen 3 och beskriver att det är stora problem med att lokalen är för liten och att inomhusklimatet inte blir bra med för många medarbetare på plats i en för liten lokal.

Daglig verksamhet som har sina lokaler på samma våningsplan tar över boendestödets lokalyta som lämnas, så lokalen på Jaegerdorffsplatsen 3 ska inte sägas upp. Vid nämndbeslut enligt förslag kommer även daglig verksamhets behov av utökade lokaler omhändertas.

Nämnden för funktionsstöd har genom förvaltningsdirektören via ett delegationsbeslut den 13 maj 2022 gett stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande inhyrning av större verksamhetslokal.

En genomlysning av stadens egna tomställda och inhyrda lokaler i det aktuella geografiska området visade att det inte fanns några som matchade verksamhetens behov i form av möjligt antal medarbetare, möte med klient, tvättstuga och förråd.

Därefter utökade stadsfastighetsförvaltningen lokalsökningen till att omfatta lediga lokaler inom det angivna geografiska området. Flera av lokalerna som varit aktuella har varit intressanta för verksamheten och stämt överens med uttalade behov och fortsatt utredning av lokal har inletts vid två tillfällen. Dessvärre har fastighetsägaren båda gångerna fått erbjudande av annan hyresgäst att hyra in sig i stora delar av fastigheten, inklusive lokalerna som varit av intresse för verksamheten. Därför har det dröjt till maj 2023 innan lokalen på Andra Långgatan 44 aktualiserades.

Fackliga representanter och enhetscheferna för berörda verksamheter har efter besök i lokalerna bedömt att Andra Långgatan 44 har en lämplig lokalutformning utifrån verksamheternas behov. I övrigt är lokalen utformad så att den stödjer gruppernas olika behov av administration och möten.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens verksamhet för boendestöd har ett behov av att finna större verksamhetslokaler för sin verksamhet i syfte att skapa ökade möjligheter till effektivitet och likvärdighet samt lokaler som är ändamålsenliga för verksamheten. Förändringen möjliggör även att verkställa fler beslut inom daglig verksamhet i lokalen på Jaegerdorffsplatsen 3.

Förvaltningen har utrett samtliga möjligheter att samlokalisera verksamheten i redan befintliga lokaler och bedömer att en inhyrning av lokalen på Andra Långgatan 44 ger möjlighet att tillgodose en god arbetsmiljö och en anpassad verksamhetslokal för boendestödet.

Inhyrningen skapar också långsiktigt en ändamålsenlig verksamhetslokal där alla får plats och kan arbeta mer effektivt. Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar att godkänna inhyrning av Andra Långgatan 44.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling