



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-12-20

Diarienummer N160-0809/22

Handläggare: Marie Bojlid

marie.bojlid@aldrevardomsorg.goteborg.se

Inhyrning av kontorslokal på Vågmästaregatan 1

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att hyra in föreslagen kontorslokal på Vågmästaregatan 1 i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsförvaltningen.
3. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och stadsledningskontoret har stadsfastighetsförvaltningen (tidigare lokalförvaltningen) genomfört en förstudie avseende inhyrning av lokal. Lokalen är avsedd för förvaltningens områdeskontor på Hisingen samt verksamhetskontor för avdelning myndighets tre enheter inom stadsområde Hisingen.

Lokalärendet har initierats av att förvaltningen ser ett stort behov av ett nytt områdeskontor då nuvarande placering i socialförvaltningen Hisingens huvudkontor inte motsvarar förvaltningens behov. Detta påverkar både enskilda medarbetares arbetsmiljö och förvaltningen i stort.

Förvaltningen har vidare sett att en samlokalisering av myndighets tre enheter på Hisingen skulle medföra en förbättring av medarbetarnas arbetsmiljö. Det möjliggör även ett bättre samarbete mellan enheterna och en effektivare resursanvändning.

Förvaltningen har i första hand valt att titta på en lokal för samlokalisering av förvaltningens områdeskontor och myndighets tre enheter. Detta då lokalerna söks i samma geografiska område och med funktioner som bedöms kunna samnyttjas och möjliggöra en effektiv ytanvändning.

Förslaget som har tagits fram innebär att förvaltningen för ändamålet hyr en lokal på 3 870 kvadratmeter på Vågmästaregatan 1. Preliminär total årshyra för lokalen är 9 200 000 kronor i 2023 års kostnadsnivå och i detta belopp ingår även stadsfastighetsförvaltningens påslag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förstudien föreslår en lokal som anpassas till tidigare framtagna behovsbeskrivning avseende förvaltningens områdeskontor på Hisingen samt samlokalisering av myndighet för stadsområde Hisingen.

Preliminär total årshyra är 9 200 000 kronor i 2022 års kostnadsnivå, inklusive stadsfastighetsförvaltningens påslag för drift och underhåll. Inga tilläggsavtal tillkommer utan lokalanpassningen är inräknad i grundhyran. Avtal föreslås att tecknas på tio år från juli 2023.

Installation av nätverk, lås, larm och passersystem tillkommer. Likaså inköp avseende inventarier och teknik. Få möbler kan flyttas med från befintliga lokaler då verksamheter till allra största del flyttar hit från kontorslokaler som inte ska tömmas.

De verksamheter som planerar att flytta till Vågmästaregatan 1 är idag lokaliserade på en rad olika adresser. Verksamheterna har hyresavtal genom stadsfastighetsförvaltningen eller så kallade nyttjanderättsavtal med andra förvaltningar, där de i sin tur har hyresavtal för lokalerna. Se tabell nedan som beskriver var de olika verksamheterna har lokaler och till vilken kostnad.

Befintlig lokal som lämnas	Årskostnad (2022) som upphör att debiteras vid flytt	Nuvarande avtalsform och uppsägningstid	Kommentar
Områdeskontor: Vågmästaregatan 1	1 400 000 kr	Överenskommelse med SF Hisingen. Bedöms kunna lämnas omgående.	
Områdeskontor: Lundby Hamngata 22	-	Hyresavtal uppsagt, med önskan om att träda ur innan avtalsperiodens utgång 2025-06-30. Avvaktar återkoppling från fastighetsägare.	Del av lokalen används av vaktmästeri, ny lokal kommer sökas för dem. Årskostnad 2022 hela lokalen 1 600 000kr.
Myndighet: Selma Lagerlöfs Center (SLC)	ca. 1 600 000 kr	Överenskommelse med förvaltningen för funktionsstöd. Platser bedöms kunna lämnas omgående.	Förvaltningen har fortsatt kvar två platser på SLC. Total kostnad 2022: 1 800 000 kr
Myndighet: Vågmästaregatan 1H	706 000 kr	Tillfälligt hyresavtal, kan lämnas i samband med tillträde till denna lokal.	Till november 2022 nyttjades kontor genom överenskommelse med SF H, med årskostnad på 1 400 000 kr
Myndighet: Svartedalens VoB	-	Lokal inom förvaltningens vård och omsorgsboende.	Ny användning av lokalen ej beslutad.

I samband med inflyttning till Vågmästaregatan 1 kan flera nyttjanderättsavtal med andra förvaltningar sägas upp. För socialkontoren på Selma Lagerlöf Center och Borstbindaregatan samt dagens områdeskontor på Vågmästaregatan 1 har förvaltningen 2022 haft en kostnad på 4 400 000 kronor.

Utifrån inflationsläget och osäkerheten framåt är det nu svårt att bedöma indexeringen kommande år. Risken är att det kan komma att bli en kraftig hyresökning redan 2024, vilken påverkas av index för oktober 2023.

Om förvaltningen avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de av stadsfastighetsförvaltningen upparbetade kostnader faktureras. Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Förvaltningen uppmanar även medarbetare att åka kollektivt eller cykla, vilket lokalens centrala placering underlättar. Möteslokaler och kontor centralt placerade i stadsområdet och staden ökar möjligheten till hållbart resande i samband med möten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser en vinst i att samla personal på ett kontor på Hisingen för att främja kontakter inom och mellan förvaltningens stödfunktioner och avdelningar.

Samverkan

Information i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 25 januari 2023.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets yttrande
2. Förstudierapport
3. Ekonomiska konsekvenser

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till inhyrning av en kontorslokal enligt framtagen förstudie. Lokalen är avsedd att rymma förvaltningens områdeskontor på Hisingen samt samlokalisering av myndighet för stadsområde Hisingen.

Beskrivning av ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har behov av en kontorslokal för nytt verksamhetskontor för myndighets tre enheter på Hisingen samt ett nytt områdeskontor för stadsområde Hisingen. Beslut om att begära en förstudie i detta syfte fattades i juni 2022.

För både verksamhetskontor och områdeskontor är det viktigt med en central placering som möjliggör att medarbetare under arbetsdagen kan röra sig mellan detta kontor och förvaltningens övriga verksamheter och samarbetspartners, på Hisingen och i hela staden. De båda kontoren har också flera ytor som kan samnyttjas, samtidigt som verksamheternas specifika behov bedöms kunna tillgodoseas. Detta sammantaget har gjort att förvaltningen i första hand tittat på en lokal där båda lokalbehoven kan mötas.

Områdeskontor

Syftet med ett nytt områdeskontor är att skapa en god arbetsmiljö för förvaltningens stödfunktioner, samt goda förutsättningar för möten och nära samarbeten mellan förvaltningens chefer och stödfunktioner. Målsättningen är en samlingspunkt för chefer och till viss del medarbetare på Hisingen. Det är också viktigt att alla chefer och stödfunktioner som har behov av att vara på områdeskontoret ska känna sig välkomna.

I samband med ny nämndorganisation 2021 tilldelades förvaltningen ett antal arbetsplatser på socialförvaltningen Hisingens förvaltningskontor som skulle fungera som ett områdeskontor. Antalet arbetsplatser motsvarade inte förvaltningens behov då och behovet har sedan dess ökat ytterligare. Detta gör att olika tillfälliga lösningar skapats och många medarbetare fortsätter att arbeta till största delen hemifrån.

Det finns inte heller möjlighet för alla chefer i stadsområdet att få passerkort till områdeskontoret och reception saknas. Vidare finns en underdimensionering av möteslokaler i relation till behovet hos de fem förvaltningar som i dagsläget delar kontor. Flera förvaltningar kommer lämna kontoret under det närmsta året, men det finns trots detta inte möjlighet att möta förvaltningens behov då socialförvaltningen Hisingen avser samla fler arbetsgrupper i lokalen.

Ett nytt områdeskontor på Hisingen, som också ligger centralt i staden, bedöms dessutom ge goda förutsättningar för förvaltningen som verkar över hela Göteborg och behöver tillgång till centrala mötesplatser för att minska tidskrävande resor.

Samlokalisering myndighet

Myndighets tre enheter på Hisingen är placerade långt ifrån varandra och i helt olika typer av kontor. Efter den organisatoriska förändringen som ny nämndorganisation 2021 innebar så har enheterna inte längre optimala placeringar, utan sitter tillsammans med verksamheter och förvaltningar som man inte längre samarbetar nära.

Syftet med en samlokalisering av myndighets tre enheter på Hisingen är att ge medarbetarna en god arbetsmiljö utifrån verksamhetens specifika behov. Sekretess underlättas på ett kontor som inte delas med andra förvaltningar. En samlokalisering av

dess tre enheter bedöms gynna samarbetet mellan enheterna och möjliggöra en effektivare resursanvändning.

Utformning av kontoret

Förstudien föreslår en verksamhetslokal på Vågmästaregatan 1 på 3870 kvadratmeter som motsvarar den behovsbeskrivning som tagits fram.

Kontoret beräknas till att börja med bli primär arbetsplats åt ungefär 150 medarbetare, varav hälften tillhörande myndighet. Ytterligare cirka 150 medarbetare, främst chefer och stödfunktioner inom förvaltningen, kommer ha behov av tillgång till kontoret för möten och som tillfällig arbetsplats. På områdeskontoret bedöms det finnas utrymme att på sikt lokalisera ytterligare medarbetare, vilket förenklar vid kommande förändringar på förvaltningens kontor.

Lokalen planeras i fyra avgränsade delar för att skapa en god och trygg arbetsmiljö:

- Områdeskontor.
- Verksamhetskontor myndighet.
- En aktiv mötesdel med mötesrum, tillfälliga arbetsplatser och personalmatsal. För användning av medarbetare på kontoret samt övriga medarbetare inom förvaltning med tillgång till kontoret.
- En mindre mötes- och besöksyta som är planerat för att bland annat möjliggöra säkra besök till socialsekreterare.

Kontorsarbetsplatser

Lokalen har plats för ungefär 150 arbetsplatser, varav hälften i enskilda kontor och hälften i grupper om fyra öppna arbetsplatser. Utgångspunkten är att arbetsplatserna inte ska vara knutna till person, utan utgå ifrån ett aktivitetsbaserat förhållningssätt.

Det finns flera anledningar till att förvaltningen väljer ett kontor med en blandning av öppna och enskilda kontor. I jämförelse mellan enskilda kontor och öppna arbetsplatser med tillhörande tysta rum, så ser förvaltningen inte att det är någon stor skillnad i yteffektivitet eftersom kontoret kommer ha många arbetsgrupper med behov av många små möten samt digitala möten där de har ett behov av att kunna gå undan.

Många medarbetare uttrycker behov av att ibland kunna stänga om sig för att arbeta koncentrerat även på sin arbetsplats. Med tillgång till olika typer av arbetsplatser möjliggörs en god arbetsmiljö för fler medarbetare på kontoret.

Den lokal som nu föreslås matchar förvaltningens behov av geografiskt läge och storlek. Lokalen har idag många enskilda kontor och kräver då en mindre anpassning om förvaltningen behåller en del av dessa.

Förvaltningens bedömning

Den verksamhetslokal som förstudien föreslår bedöms motsvara verksamheternas behov avseende föreslagen utformning och geografisk placering.

Det finns ett stort behov av att flytta ifrån de kontor som idag samnyttjas med andra förvaltningar på Hisingen och inte möjliggör ändamålsenliga lokaler för våra verksamheter.

Ett nytt områdeskontor på Hisingen, som också ligger centralt i staden, bedöms dessutom vara en tillgång för förvaltningen som helhet då behov av bättre mötesmöjligheter finns.

Befintliga kontor bedöms till stor del dessutom kunna lämnas i nära anslutning till att förvaltningen får tillgång till detta kontor, vilket bidrar till en ekonomiskt hållbar inhyrning.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen mot bakgrund av detta att äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner inhyrning av ny kontorslokal på Vågmästaregatan 1 i enlighet med tjänsteutlåtande samt genomförd förstudie.

För att möjliggöra skyndsam vidare hantering önskas att beslutet omedelbart justeras.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör