

FÖRSTUDIERAPPORT

Samlokalisering Ävo

BESTÄLLANDE NÄMND: Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

2022-11-15

Innehåll

1	UPPDRAGET	3
2	OMFATTNING	4
2.1	AREA	4
2.2	INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
2.3	KVALITETSPLAN	4
3	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.1	FASTIGHETEN	5
3.1.1	Fastighetens läge	5
3.2	Hysesavtal	9
4	RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	9
4.1	Kostnad	10
4.2	Kvalitet	10
5	EKONOMI	10
5.1	EKONOMISKA KONSEKVENSER	10
6	REKOMMENDATION TILL BESLUT	11
6.1	REKOMMENDATION	11
7	BILAGOR	11

1 UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Äldre samt vård- omsorgsförvaltningen
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	Datum: 20220630
	Diarienummer SLK 0812/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	19941
Diarienummer	LF Dnr 0772/22
Projektledare	Malin Brav
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Platzer
Geografiskt område	Vågmästargatan 1
Fastighetsbeteckning	Brämaregården 35:4
BEHOV	
Verksamhet:	Lokal för kommunal service
Kontorslokaler	Kontor
Totalt antal platser	165/265

Uppdragsbeskrivning

Att ta fram en förstudie för inhyrning av ny lokal avsedd för samlokalisering av myndighet Hisingen samt nytt områdeskontor för stadsområde Hisingen.

Centralt på Hisingen söker äldre och omsorgsförvaltningen en lokal som rymmer både ett nytt verksamhetskontor för att samla avdelning myndighets tre enheter på Hisingen och ett nytt områdeskontor för stadsområde Hisingen.

Lokalen ska bli arbetsplats för ca 165 medarbetare samt att ytterligare 100 personer ska få tillgång till kontoret. Arbetsplatserna ska vara opersonliga och arbetsplatsen ska var öppen med få små kontor.

Krav som ställs är lokalens geografiska läge. Närhet till kollektivtrafik, möjlighet att parkera cykel på ett säkert sätt. Möjlighet att följa staden krav avseende sopsortering och återvinning.

Avvikelse mot uppdrag

Inga kända

2 OMFATTNING

2.1 AREA

TOTAL	
LOA	3870 m2

2.2 INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Förstudien har inkluderat:

- Avtalsdiskussioner har genomförts gällande avtalsform, gränsdragningar för drift och underhåll samt investeringar.
- Vid projekteringsstart skall fastighetsägaren även ta hänsyn till BBR och gällande Tekniska Krav och Anvisningar.

Exkluderat i projektet:

- Lös verksamhetsinredning
- Parkeringsplatser
- Lås passage och larm
- Nätverk

It samt lås och larm hanteras separat i ett sidoprojekt och ingår därmed inte i denna förstudie.

2.3 KVALITETSPLAN

Uppdraget har kvalitetsgranskats utifrån Lokalförvaltningens gällande processer och rutiner.

Avstämningar både med verksamhet och fastighetsägare har skett löpande. Ritningar har granskats löpande av verksamhet och Lokalförvaltningen.

Utkast på hyresavtal har granskats utav projektledarorganisationen, samt relevanta delar av innehållet har granskats av hyresjurister.

Uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega utöver projektledaren.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 FASTIGHETEN

3.1.1 Fastighetens läge

Översikt över Vågmästareplatsen och lokalens lokalisering



Figur 1 visar lokalens geografiska placering från knutpunkterna

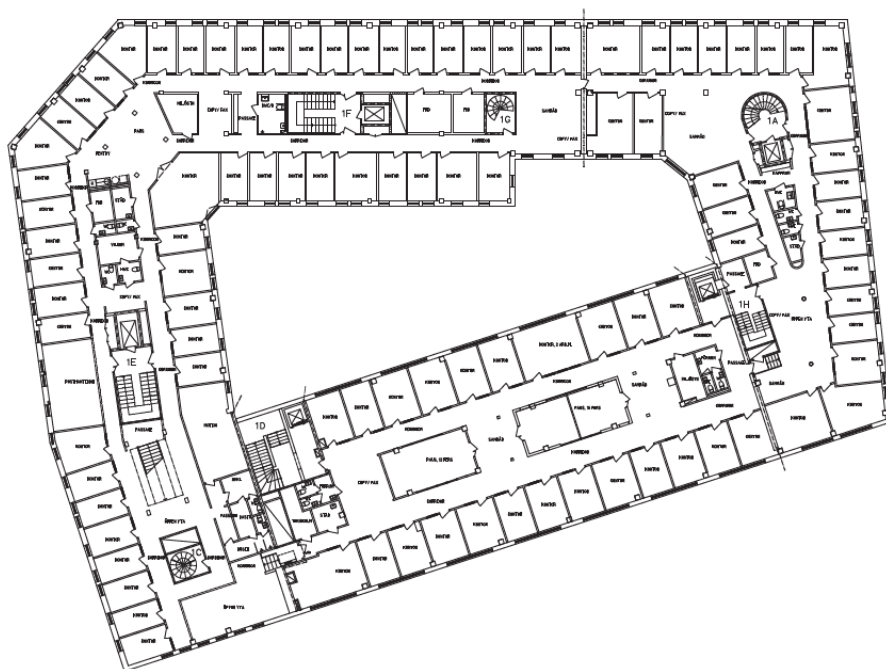


Figur 2 visar byggnaden exteriört från entrésidan



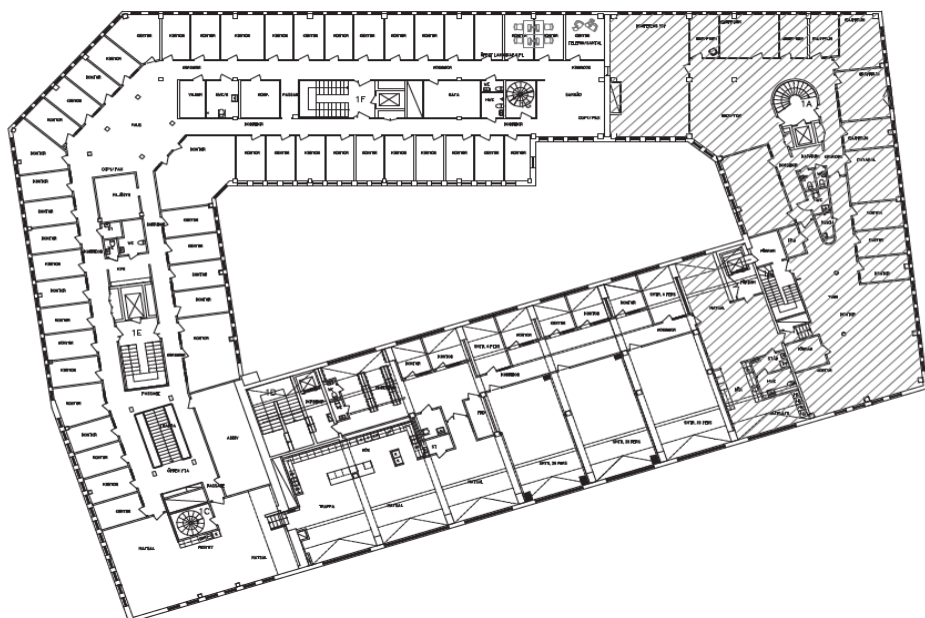
Figur 3 visar byggnaden exteriört från nordöstrasidan där spårvagnen går

VÅGMÄSTAREGATAN 1A
PLAN 3- BEFINTLIGT UTSEENDE



Figur 4 visar lokalens utformning våning 3

VÅGMÄSTAREGATAN 1A
PLAN 4- BEFINTLIGT UTSEENDE



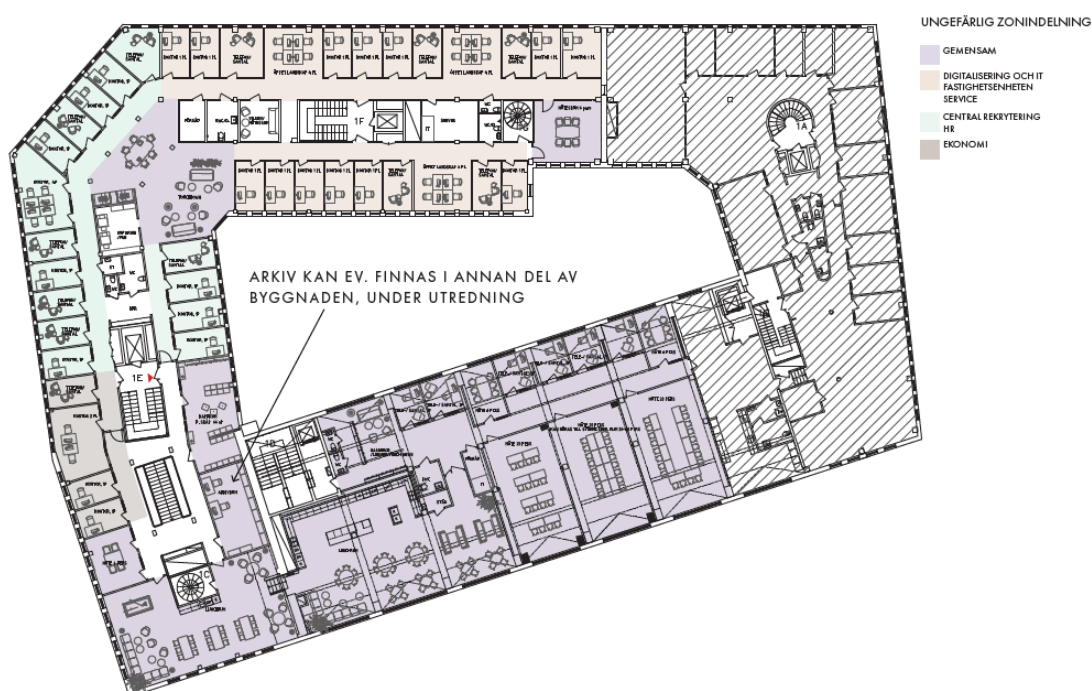
Figur 5 visar lokalens utformning våning 4

VÅGMÄSTAREGATAN 1A
PLAN 3- NYTT UTSEENDE



Figur 6 visar det nya utseendet efter ombyggnationen

VÅGMÄSTAREGATAN 1A
PLAN 4- NYTT UTSEENDE



Figur 7 visar det nya utseendet på lokalen efter ombyggnationen

3.1.1.1 Lokalernas läge och placering

Fastighetsägaren erbjuder en sammanhållen lokalyta om 3870 m² som är centralt beläget mellan Vågmästareplatsen och Hjalmar Brantingsplatsen. Lokalerna är placerade på våning 3 och 4. Lokalen är fördelad på två plan som är sammankopplad med en interntappa. Rymliga trapphus med stora hissar finns i anslutning till lokalen.

Lokalens geografiska placering är optimal ur tillgänglighetssynpunkt då Hjalmar Brantings kollektiva knypunkt ligger alldeles intill.

Användning

Äldre samt vård och omsorgsförvaltningen avser använda lokalen som kontor.

Lokalernas skick

Lokalens nuvarande skick är bra. I dag finns det i huvudsak kontorsrum för en till två personer. För att möta stadens krav på flexibla arbetsplatser så måste en hel del väggar tas bort för att skapa öppnare arbetsytor. Detta medför att golv måste läggas om, även innertak måste justeras av samma skäl. Den nuvarande utformningen på lunchrum samt större mötesrum för personal finns redan på plats idag och kräver mycket lite justeringar för att fungera för den kommande verksamhetens behov.

All anpassning kommer utföras ur ett hållbarhetsperspektiv både miljömässigt men också ekonomiskt. Fastighetsägaren kommer därmed behålla de delar som finns i lokalen dag så långt det är möjligt.

Lokalerna kommer att utformas i enlighet med skisser, rumsfunktionsprogram och behovsbeskrivning samt projekteras utifrån det presenterade underlaget. Sammantaget kommer lokalen uppfylla alla de krav som verksamheten ställt under arbetet med att ta fram den här förstudierapporten.

3.2 Hyresavtal

Ett hyresavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren. Inhyrningsperiod 2023-07-01 till och med 2033-06-30 med tre år förlängning.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Med tanke på inflationsläget och osäkerheten kring om detta biter sig fast så är det nu svårt att sia om indexeringen kommande år. Vi vet att index 2022 landade ut på ca 10%. Den aktuella inhyrningen kommer beröras av index först 2023 så det återstår att se på vilken nivå den kommer att ligga.

Risken ligger i att det kan komma att bli en kraftig hyresökning redan 2024.

Avtalstid

10 år

3.3 Kostnad

Uppskattad förstudiekostnad

Kostnaderna i förstudien är tidigt uppskattade produktionskostnader baserade på 2022 års kostnadsnivå och kan skilja sig vid eventuellt genomförande.

3.4 Kvalitet

RFP och beaktning av delar av Lokalförvaltningens TKA samt behovsbeskrivningar ligger till grund för genomförande av projektet. Uppföljning av besked och granskningar tillsammans med sakkunniga inom teknik, Verksamhetens representanter samt med kollega.

3.5 Bygglov

Inte aktuellt

4 EKONOMI

4.1 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ett hyresavtal föreslås att tecknas med en hyra kr/år. Beräkning Index är 100% och med start vid tillträde.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	7 665 300
Fastighetsskatt	291 200
Underhållskostnad	239 940
Driftkostnad	982 980
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	22 540
Totalsumma	9 201 960

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Risken vi kan se idag är de ökande priserna inom drift. Inflationen är även den en riskfaktor då det kommer innebära stora hyresökningar genom att indextalet följer kpi. I dag går det inte att säga om dessa kostnadsökningar enbart är tillfälliga eller om dom kommer hålla i sig under en avsevärd framtid. Mycket tyder dock på att vi kommer få acceptera en avsevärd kostnadsökning över sikt.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

4.2 REKOMMENDATION

5 BILAGOR

- Förstudierapport ekonomiska konsekvenser av inhyrning av lokal för kommunal service
- Ekonomiska konsekvenser
- Sammanfattning

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

Spasic

Marie Bojlid och Mats Ödman

Cecilia Rossiello

Ulrika Lomalm

Malin Brav Biträdande PI Suzana Trifunovska

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se