



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-05-06

Diarienummer

Handläggare

Anders Brännström

Telefon: 031-368 60 33

E-post: anders.brannstrom@arbvux.goteborg.se

Inhyrning av lokal vid Brogatan 4

Förslag till beslut

I Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

1. Inhyrning av ersättningslokaler i enlighet med Lokalsekretariatets yttrande godkänns.
2. Föreliggande tjänsteutlåtande översänds till Lokalsekretariatet

Sammanfattning

I oktober 2018 fattade förvaltningens ledningsgrupp beslut om att genomlysas förvaltningens lokalbehov utifrån att nuvarande hyresavtal löper ut 2020-02-29 med sista uppsägningsdatum 2019-05-31. Intern förstudie om framtida lokalbehov har genomförts och antagits av Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning 2019-02-05. Utifrån definierat lokalbehov och nämndens uppdragsbeställning har Lokalförvaltningen, för stadens räkning, förhandlat hyresvillkor för ersättningslokal vid Brogatan 4.

Det är förvaltningens bedömning att erbjuden lokal och tillhörande hyresavtal mycket väl matchar förvaltningens lokalbehov och uppdragsbeställning. Lokalisering och lokaldisposition har tydliga fördelar avseende fysisk tillgänglighet med goda möjligheter till rationellt kundbemötande med förbättrade förutsättningar för intern och extern konferensverksamhet. Föreslagen lokaldisposition medför vidare god yteffektivitet och hög flexibilitet. Därutöver bedöms de nya lokalerna ge goda förutsättningar för de digitaliseringsprocesser med tillhörande arbetssätt som utvecklas inom ingången till studier.

Sammantaget bedöms de nya lokalerna erbjuda:

- Bättre bemötande av göteborgaren
- Bättre arbetsmiljö
- Mer effektivt kundbemötande då vi går från tre bemannade receptioner till en.
- Bättre tillgänglighet utifrån byggnationen vid Rosenlund

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för förvaltningens förhyrning av lokaler på Rosenlundsgatan 6-8 och Rosenlundplats 2 uppgick 2018 till ca 9,5 Mkr. Hyresavtalens konstruktion medför årlig indexuppräknings motsvarande ca 600 tkr. För år 2020 beräknas därmed hyreskostnaden uppgå till över 10,5 Mkr. Total årlig kostnad för föreslaget hyresavtal uppgår till xx Mkr, vilket innebär årlig besparing mot nuvarande kostnadsnivå om xx Tkr. Detta ska då ställas i relation till att antalet medarbetare verksamma vid förvaltningens lokaler vid Rosenlund

har ökat med 30% sedan senaste förhyrning. De ökade personalvolymerna har inneburit en tydlig påverkan på förvaltningens arbetsmiljö. Samtidigt medför nuvarande fastighetsägares styrning av kundflöden att förvaltningens kundbemötande idag kan ses som tämligen ineffektivt med tre bemannade receptioner inom samma fastighetskropp. Behovet av investeringar i arbetsmiljöåtgärder och förändringar avseende kundbemötandet är därmed tämligen stort.

Genom att lokaldispositionen möjliggör etablering av ett förvaltningsgemensamt kund- och konferenscenter beräknas kostnaden för externa möteslokaler, som år 2018 uppgick till ca 500 Tkr, minska kraftigt.

Vidare är det förvaltningens bedömning att stadens och därmed nämndens organisation kan stå inför stora förändringar under föreslagen hyresperiod. Möjligheten till flexibelt nyttjande av lokalerna har därför värderats. Lokalisering och föreslagen lokaldisposition bedöms ge goda förutsättningar för kundbemötande, samverkan och administrativ verksamhet oavsett uppdragets omfattning och inriktning. Järntorget goda kommunikationer mot stadens samtliga områden ses i sammanhanget som en tydlig fördel.

Barnperspektivet

Bemötandet av sökande och elever med små barn har varit en av utgångspunkterna för lokalplaneringsarbetet. I och med tecknande av nytt hyresavtal kommer tillgängligheten och kundbemötandet för föräldrar med barnvagn och små barn förbättras. Barnets upplevelse som medföljande kommer förbättras genom föreslagen lokaldisposition.

Mångfaldsperspektivet

Tillgänglighet genom geografisk lokalisering, goda kommunikationer, lokalens fysiska och kognitiva tillgänglighet har varit bärande i utformandet av förvaltningens lokalbehov och därmed i uppdragsbeställningen till Lokalsekretariatet. God tillgänglighet är bra för alla och ger goda förutsättningar för ett gott möte med förvaltningen oavsett individuella förutsättningar och behov. För föreslagen lokalisering har alla göteborgares restid till förvaltningen varit en bestämmande faktor. Förstudiearbetet har i detta syfte koordinerats med utredning av eventuell utlokalisering av vägledningen och resultat från utredningens kunddialog har beaktats i förstudiens slutsatser.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Möjligheten att nå förvaltningen med flera former av kollektivtrafik har varit bärande i utvärderingen av identifierade handlingsalternativ.

Omvärldsperspektivet

Inom ramen för lokalplaneringen har utbyte med projektledningen för Regionens hus och Projekt Högvakten skett. Studiebesök hos stadens skolförvaltningar vid de nya lokalerna vid Gamlestadstorget har genomförts. Forskningsstudier av aktivitetsbaserade arbetsplatser har beaktats. Lärdomar som påverkat lokalplaneringen är de nyttor som möjliggörs i modern kontorsdesign men också de observandum som lyfts kring att t ex

aktivitetsbaserade arbetsplatser inte är optimala för alla verksamheter och individer. Omvärldsanalysen pekar dock på att en tydlig majoritet av de nya kontorsmiljöer som nu uppförs är aktivitetsbaserade. Föreslagen lokaldisposition möjliggör därför aktivitetsbaserade arbetsplatser för flertalet verksamheter samtidigt som funktioner som utför arbete med stora krav på koncentration och noggrannhet kan erbjudas cellkontor.

Samverkan

Beror på förhandlingens avslutande. Ritningsgranskning med huvudskyddsombud har skett den 8 maj. Personalorganisationerna har därutöver varit representerade i förstudiens styrgrupp och dess ingående arbetsgrupper.

Bilagor

1. Bilagans rubrik
2. Bilagans rubrik

Andreas Lökholt
Förvaltningsdirektör

Anders Brännström
HR-strateg

Beslutet ska skickas till

Stadsledningskontoret, Lokalsekretariatet