



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-24

Diarienummer N161-0511/22

Handläggare: Eva Lunnan

Karin 3 Johansson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Begäran om inhyrning av kontorslokaler på Stampgatan 15 för boendestöd 1 och 2 Centrum Östra

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner att stadsfastighetsförvaltningen hyr in föreslagen kontorslokal på Stampgatan 15.
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 kontorsplatser och mötesrum centralt i Göteborg centrum för boendestödsverksamheten ett och två i Centrum Östra.

Boendestödsverksamhet ett och två Centrum Östra finns idag på adresserna Borgaregatan 17, Zachrissonsgatan 4 B och Skånegatan 9 A. Verksamheten har ett behov av att samlokalisera sina enheter i syfte att skapa ökade möjligheter till effektivitet, likvärdighet och att flytta ur Socialförvaltning Centrums lokaler där det är för trångt och antal mötesrum räcker inte till för alla verksamheterna på Skånegatan 9A.

Nämnden för funktionsstöd har genom förvaltningsdirektören via ett delegationsbeslut den 30 juni 2022 gett stadsledningskontoret och lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande inhyrning av kontors- och mötesrumslokaler på Stampgatan 15.

Utifrån stadsfastigheters förstudie har stadsfastighetsnämnden inkommit med ett yttrande för en mindre ombyggnation samt kostnadskonsekvenser. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd innebär att stadsfastighetsnämnden kan hyra in kontorslokalen enligt förstudien.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen föreslår ett 5-årigt avtal på Stampgatan 15 från 2023-10-01.

Årshyran beräknas i 2023 års kostnadsläge bli 2 700 tkr. Årshyran inkluderar fastighetsskatt, driftkostnader och stadsfastighetsförvaltningens nedlagda tid.

Hyreskostnaden för 2024 är index uppräknad med 5%.

Inhyrning av lokal Stampgatan 15	Hyreskostnad (tkr) 2023	Hyreskostnad (tkr) 2024
Lokalhyra till fastighetsägare	568 449	2 387 485
Fastighetsskatt	29 572	124 200
Stadsfastighetsförvaltningens underhållskostnad	4 790	20 117
Stadsfastighetsförvaltningens driftkostnader	59 351	249 275
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	12 853	53 979
Summa hyreskostnad	675 014	2 835 056

Hyreskostnaden ryms inom förvaltningens budgetram.

Eftersom lokalen är en ny inhyrning tillkommer det leasingkostnader och installationskostnader för nya möbler, IT, AV-utrustning, bokningssystem, brandlarm, lås, passagesystem och inbrottslarm. Det finns befintliga möbler och köksutrustning på två av adresserna vi lämnar, som tas med till den nya lokalen, men det behöver kompletteras med nyinköp via leasing.

Översikt leasingkostnader

Artiklar	Leasingperiod Antal år	Årskostnad tkr 2023	Årskostnad tkr 2024 och framåt
Brandlarm, lås-passagesystem, inbrottslarm, IT utrustning, AV-utrustning, bokningssystem,	5	61	250
Möbler till kontor, matsal, mötesrum et cetera	10	38	150
Vitvaror till tvättstugan	5	4	16
Summa		103	416

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. Bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går, utifrån gällande byggregler samt använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt.

Förvaltningen uppmuntrar även personal att åka kollektivt/cykla till verksamheterna vilket lokalens centrala placering möjliggör. Möteslokaler centralt placerade i stadsområdet ökar möjligheten till hållbart resande i samband med möten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte hittat några aspekter på ärendet utifrån den sociala dimensionen.

Samverkan

Information i lokal samverkansgrupp (LSG) den 7 mars 2023.

Ritningsgranskning i särskild samverkansgrupp (SSG) den 27 mars 2023.

Samverkan i lokal samverkansgrupp (LSG) den 11 april 2023.

Information på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 17 maj 2023.

Bilaga

1. Yttrande från stadsledningskontoret om inhyrning av lokal för boendestöd (0856/22, 2023-04-20)

Ärendet

Förvaltningen för funktionsstöd är i behov av kontors- och mötesrumslokaler i centrala Göteborg på grund av interna omflyttningar i befintliga lokaler, behov av samlokalisering för ökad effektivitet, likvärdighet och lokaler som är ändamålsenliga. Förvaltningen har hittat lämpliga lokaler på Stampgatan 15 som ägs av Bygg Göta AB.

Beskrivning av ärendet

Efter omorganisationen 2021 då funktionsstödsverksamheten i Göteborgs Stad samlades i en nämnd, visade det sig att förvaltningen för funktionsstöd har fler medarbetare placerade än vad nyttjanderättsavtalen avser och att några lokaler inte är ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs idag. Utifrån dessa uppkomna behov skrevs det ett delegationsbeslut.

Nämnden för funktionsstöd har genom förvaltningsdirektören via ett delegationsbeslut den 30 juni 2022 gett stadsledningskontoret och lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande inhyrning av kontors- och mötesrumslokaler på Stampgatan 15.

Lokalen hittades i samarbete med Lokalförvaltningen. Representanter för berörda verksamheter har efter besök i lokalerna bedömt att Stampgatan 15 har en lämplig lokalutformning utifrån verksamheternas behov. I övrigt är lokalen utformad så att den stödjer gruppernas olika behov av administration och möten.

Verksamheterna som flyttar lämnar delvis lokaler utifrån för många medarbetare på samma lokalyta enligt nyttjanderättsavtal, andra förvaltningars behov av lokalytan och behov av samlokalisering för att minska restid och få en mer hållbar arbetsmiljö.

På **Skånegatan 9 A** har förvaltningen nyttjanderättsavtal med Socialförvaltningen Centrum om 58 platser. Socialförvaltningen Centrum gör en omorganisation vilket påverkar att funktionsstödförvaltningen på sikt behöver flytta ut sina medarbetare. Så denna utflyttning är steg två av tre.

På **Borgaregatan 17** har det under en längre tid funnits en begäran från fastighetsägaren Poseidon AB om att vi ska flytta ut, eftersom de vill återställa lokalen till lägenheter. Poseidon AB har erbjudit oss ersättningslokaler som vi tackat nej till på grund av att de ej varit lämpliga.

Zachrissonsgatan 4B ingår i ett blockhyresavtal som förvaltningen arbetar för att hitta en annan lösning för.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens verksamhet boendestöd har ett behov av att samlokalisera flera enheter i syfte att skapa ökade möjligheter till effektivitet och likvärdighet. Förvaltningen har flera för små lokaler som inte är ändamålsenliga för verksamheterna.

Förvaltningen bedömer att en inhyrning av lokalen på Stampgatan 15 ger förvaltningen en möjlighet att tillgodose en god arbetsmiljö och en anpassad mötesarena för brukarna inom boendestödet.

Inhyrningen skapar också långsiktigt en ändamålsenlig kontors- och möteslokal då tre verksamheter sitter tillsammans och kan jobba mer effektivt. Förvaltningen föreslå därför nämnden besluta att godkänna inhyrning av Stampgatan 15.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling