

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-10-11

Diarienummer N163-0268/21

Handläggare

Marius Olsen Zweidorff, Ulla Andreasson

Telefon: 031-365 40 23

E-post: ulla.andreasson@socialnordost.goteborg.se

Godkännande om kostnader för anpassningar av arkivlokal på Tellusgatan 2

Förslag till beslut

Socialnämnden Nordost beslutar att godkänna kostnaden om cirka 3 350 tkr för att anpassa arkivet på Tellusgatan 2 så att det uppfyller riksarkivets föreskrifter och allmänna råd om arkivlokaler.

Sammanfattning

Regionarkivet har genomfört en tillsyn av arkivet på Tellusgatan 2 och i samband med detta utfärdat ett antal förelägganden och rekommendationer rörande arkivlokalens utformning. Idag uppfyller inte arkivet på Tellusgatan 2 kraven för ett godkänt arkiv.

En kompletterande förstudie av vilka anpassningar av lokalen som krävs är utförd och utifrån det underlaget har kompletterande utredningar gjorts. Vidare har handlingar projekterats för upphandling av entreprenör och för bygglov till Stadsbyggnadskontoret.

Preliminär kostnad för hela projektet: 3 350 tkr inklusive rivning 100 tkr. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till cirka 6 560 tkr per år (2024 års hyresnivå), vilket innebär en hyresökning med 240 tkr/år.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Preliminär kostnad för hela projektet: 3 350 tkr inklusive rivning 100 tkr. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till cirka 6 560 tkr per år (2024 års hyresnivå), vilket innebär en hyresökning med 240 tkr/år.

Kostnaden för hela projektet betalas via en hyresökning. Hyran har beräknats med en avskrivningstid som varierar mellan komponenter beroende på dess beräknade tekniska livslängd, där exempelvis kostnader för åtgärder avseende ventilationsaggregat skrivs av på 20 år medan kostnader för röranläggning skrivs av på 40 år.

Total årshyra	6 560 tkr
Ombyggnad	240 tkr
Hyra befintligt objekt	6 320 tkr

Fakturering

Om Socialnämnd Nordost inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. I dagsläget uppgår dessa till 280 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Rätten att ta del av allmänna handlingar är en del av offentlighetsprincipen och är en förutsättning för den fria demokratiska åsiktsbildningen. För att säkerställa detta måste allmänna handlingar bevaras, hållas ordnade, vårdas och skyddas mot förstörelse, skada, tillgrepp och obehörig tillkomst.

Samverkan

Information i Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2024-11-19.

Bilagor

1. Yttrande från Stadsfastighetsnämnden avseende Tellusgatan 2 anpassningar arkivlokal
2. Ekonomiska konsekvenser Tellusgatan 2 anpassningar arkivlokal
3. Uppdrags- och projektplan 24-10-11

Ärendet

Socialnämnden Nordost föreslås besluta att godkänna kostnaden om cirka 3 350 tkr för att anpassa arkivet på Tellusgatan 2 så det uppfyller riksarkivets krav på ett godkänt arkiv. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till cirka 6 560 tkr per år (2024 års hyresnivå), vilket innebär en hyresökning med 240 tkr/år.

Beskrivning av ärendet

Enligt 3 kap. 5 § Göteborgs Stads föreskrifter och riktlinjer om arkiv- och informationshantering ska allmänna handlingar förvaras i arkivlokal som godkänts av arkivmyndigheten eller i förvaringsskåp som ger motsvarande skydd. Lokalen ska leva upp till Riksarkivets föreskrifter och allmänna råd om arkivlokaler (RA-FS 2013:4). Föreskrifterna innehåller bland annat råd för att skydda handlingarna från fukt, brand, skadegörelse och intrång.

På Tellusgatan 2 ligger ett av förvaltningens tre socialkontor. I källarplan finns ett kompaktarkiv om cirka 40 kvm. År 2020 utförde Regionarkivet en tillsyn av arkivet. Tillsynen visade att arkivet inte uppfyller de krav som ställs på en väl fungerande arkivlokal. Dåvarande Lokalförvaltningen utförde då en förstudie för att utreda omfattning och hur bristerna kunde åtgärdas. Förvaltningen utförde aldrig de rekommenderade åtgärderna. År 2022 utförde Regionarkivet en andra tillsyn och konstaterade då att inga åtgärder vidtagits och utfärdade därför förelägganden och rekommendationer.

En kompletterande förstudie är utförd och utifrån det underlaget har kompletterande utredningar gjorts. Vidare har handlingar projekterats för upphandling av entreprenör och för bygglov till Stadsbyggnadskontoret. Förvaltningen har även fått en uppdaterad kostnadsbedömning.

Förstudiens resultat och bifogad projektplan har godkänts av Stadsfastighetsförvaltningens styrgrupp (2024-10-09) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Förvaltningens bedömning

Regionarkivet har genomfört en tillsyn av arkivet på Tellusgatan 2 och i samband med detta utfärdat ett antal förelägganden och rekommendationer rörande arkivlokalens utformning. Idag uppfyller inte arkivet på Tellusgatan 2 kraven för ett godkänt arkiv. Allmänna handlingar måste bevaras, hållas ordnade, vårdas och skyddas mot förstörelse, skada, tillgrepp och obehörig tillkomst. Därför ser förvaltningen positivt på de föreslagna anpassningarna av arkivet på Tellusgatan 2 och bedömer kostnaderna som nödvändiga för att leva upp till kraven.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Socialförvaltning Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

T.f. Ing-Marie Larsson
Avdelningschef

Yttrande

Utfärdat 2024-10-11

Diarienummer SFF-2023-01102

Handläggare

Loïc Poisson

Telefon: 031-365 07 91

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie av Tellusgatan 2 anpassningar arkivlokal

Ärendet

Socialförvaltningen Nordost har tre socialkontor samt ett 40 kvm stort kompaktarkiv på Tellusgatan 2. Regionarkivet gjorde 2020 tillsyn av arkivet och konstaterade ett antal brister. En förstudie togs fram för att utreda omfattning och hur bristerna kunde åtgärdas. Regionarkivet gjorde en andra tillsyn 2022 och konstaterade att inga åtgärder vidtagits och utfärdade därför förelägganden och rekommendationer.

En kompletterande förstudie är utförd och utifrån det underlaget har kompletterande utredningar gjorts. Vidare har handlingar projekterats för upphandling av entreprenör (FKU) och för bygglov till SBF samt en uppdaterad kostnadsbedömning tagits fram.

Förstudiens resultat och bifogad projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-10-09) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Hyreskonsekvenser

Preliminär kostnad för hela projektet: 3 350 tkr inkl. rivning 100 tkr.

Total årshyra	6 560 tkr
Ombyggnad	240 tkr
Hyra befintligt objekt	6 320 tkr

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till ca 6 560 tkr per år (2024 års hyresnivå).

Hyran har beräknats med en avskrivningstid som varierar mellan komponenter beroende på dess beräknade tekniska livslängd, där exempelvis kostnader för åtgärder avseende ventilationsaggregat skrivs av på 20 år medan kostnader för röranläggning skrivs av på 40 år.

Fakturering

Om Socialnämnd Nordost inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 280 tkr.

Socialnämnden Nordost beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

- 23126 Ekonomiska konsekvenser Tellusgatan 2 Anpassningar arkivlokal

2. Uppdrags- och projektplan 24-09-27

Stadsfastighetsförvaltningen

Loïc Poisson

Planeringsledare

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Telefon 031-365 07 91

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94



Datum 2024-09-24

Ekonomiska konsekvenser för 23126 Tellusgatan 2 anpassningar arkivlokal

Bakgrund

From år 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till tidigare lokalnämnden.

I september 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ställa sig bakom förvaltningens förslag om ny hyressättande princip, självkostnadshyra.

Med ovanstående bakgrund blir lokalhyran som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser en preliminär bedömning av tillkommande nybyggnation och ombyggnation per projekt för egenägda lokaler inom stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 6 560 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 kr
4. Preliminära projektkostnader: 280tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnads kalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan eftersom utvecklingsarbetet kring hyressättning pågår.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.

- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastigheter. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 6 560 tkr.

Total årshyra	6 560 tkr
Ombyggnad	240 tkr
Hyra befintligt objekt	6 320 tkr

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 0 tkr. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	0 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	0 tkr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0 tkr
Driftkostnad för evakueringsprojekt	0 tkr

3. Upparbetade kostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag följande upparbetade kostnader för projektet: 280tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnaderna faktureras.

Observera att även tillkommande poster som upparbetats mellan detta dokuments upprättande och beslut kommer att faktureras beställande nämnd.

Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Tellusgatan 2, anpassning
arkivlokal

Projektnummer: 23126

Projektledare: Jessica Karmehag

Enhet: Socialförvaltningen nordost

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

2024-10-11

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE.....	3
1.2	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.3	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	3
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	Avgränsningar	4
3	INTRESSEENTER	5
4	KVALITETSPLAN	6
4.1	KVALITETSPLAN.....	6
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV.....	6
5	UPPHANDLING	7
6	TIDPLANER	8
6.1	TIDPLAN	8
6.2	MILSTOLPEPLAN.....	8
7	EKONOMI	9
7.1	BUDGET	9
7.2	HYRA	9
7.3	AVVIKELSER.....	9
8	ORGANISATION.....	10
8.1	RESURSER OCH ORGANISATION	10
9	RISKHANTERING.....	11
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	12

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

På adressen har Socialförvaltningen tre socialkontor med ett gemensamt kompaktarkiv på drygt 40 kvm i källaren. Regionarkivet har gjort tillsyn av arkivet 2020 och konstaterat ett antal brister. Därefter gjordes en förstudie för att utreda omfattningen av att åtgärda dessa (projektnummer 17219), men inga åtgärder vidtogs och vid Regionarkivets andra tillsyn 2022 kvarstod bristerna som resulterade i ett antal punkter som avser förelägganden och rekommendationer.

En kompletterande förstudie är utförd och utifrån det underlaget har kompletterande utredningar gjorts. Vidare har handlingar projekterats för upphandling av entreprenör (FKU) och för bygglov till SBF samt en uppdaterad kostnadsbedömning tagits fram.

I den sista delen, produktionsfasen, utförs åtgärderna enligt framtagna underlag. Syftet är att verksamheten vid projektavslut ska ha ett arkiv enligt kraven på sin verksamhet och att det vid kommande tillsyn från Regionarkivet inte ska finnas några brister.

1.2 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Socialförvaltningen nordost - Ulla Andreasson
Projektbeställare - Loic Poisson
Förvaltare – Gabriella Kebreyal

Tillträde till lokalen för projektledning och konsultier sker genom kontaktytor via Ulla Andreasson. Verksamheten behöver också vara med i fortsatt dialog kring uppstart av tid för uppstart på plats, etableringsytor, tillträdesvägar osv.

1.3 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Det finns ett par olika projekt i byggnaden.
Det som har en viss verkan på detta projekt är pågående projekt kring dränering runt byggnad. Tilltänkt arkiv ligger mot en källarvägg, om dräneringen är dålig utanför den ökar även risken för inkommande fukt i arkivet.

I arkivprojektet utförs åtgärder för att skydda handlingar från fuktskador men en ökad belastning, som vid dålig dränering, utgör ändå en förhöjd risk.

I projektets förstudie diskuterades åtgärd för dränering längs arkivets sida, men då utredning och eventuell åtgärd behövs runt hela byggnaden lyftes det ut till separat projekt.

Dialog finns med förvaltare kring frågan och avstämning kring fuktrelaterade risker har gjorts med berörda projektet i projektet.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Uppdraget ska leverera

Ett färdigt fungerande arkiv som uppfyller RAFS (undantaget godkända avsteg) och klarar kommande tillsyner från regionarkivet.

2.2 Avgränsningar

Projektet avser endast åtgärder avseende att befintligt "arkiv" ska uppfylla kraven enligt Riksarkivets regler och att bristerna från Regionarkivets tillsyn därmed ska vara åtgärdade.

3 INTRESSENER

Socialtjänst Nordost, Stadsfastigheter, Regionarkivet

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren. Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Projektet följer processen för avvikelshantering.

5 UPPHANDLING

Enligt underlag till BP2-beslut har arbete med upphandling skett parallellt med projektering. Underlag för att göra en upphandling av totalentreprenör genom förnyad konkurrensutsättning beräknas vara helt färdigställt 2024-10-11.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

Genomförande

Start: 2024-10-14 (upphandling och bygglovsprocess initialt)

Slut: 2025-06-15 (tillträde verksamhet 2025-04-30)

6.2 MILSTOLPEPLAN

Start byggproduktion: 2025-02-01

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Preliminär kostnad för hela projektet: 3 250 000 kr exkl 100 000 kr för rivning.

7.2 HYRA

Total årshyra:	6 560 000 kr
Ombyggnad:	240 000 kr
Hyra befintligt objekt:	6 320 000 kr

7.3 AVVIKELSER

Projektet följer processen för avvikelshantering.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER OCH ORGANISATION

Projektledare: Jessica Karmehag (konsult)
Biträdande projektledare/projekteringsledare/byggledare: Hanna Pettersson
Förvaltare: Gabriella Kebreyal (Stadsfastigheter)
Hyresgäst/verksamhet: Ulla Andreasson (Fredrik Fischer, intendent)
Upphandling: Maria Broddheimer
Projektägare: Martin Kågeson
Entreprenör: Okänd

9 RISKHANTERING

Risk	Planerad åtgärd
1. Eventuellt behov av ny arkivutrustning. Beroende på resultat av väggarnas påbyggnad behöver ev. den befintliga arkivutrustningen tas bort eller delvis bytas ut	Kostnad för att byta utrustningen ingår i presenterad kostnad.
2. Bygglov och startbesked <i>- påverkar tid för möjlig uppstart</i>	Räkna med tider för denna hantering i tidplanen. Förbereda så mycket som möjligt och informera verksamheten eftersom information kommer.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för
kommande skede?

☐ Ja, se bilaga Kommunikationsplan

☒ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	Ulla Andreasson – Socialförvaltning nordost
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Gabriella Kebreyal
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Jessica Karmehag

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se