

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer SMF-2023-07108:1

Handläggare

Johan Rönnerman

Telefon: 031-365 57 63

E-post: johan.ronnerman@stadsmiljo.goteborg.se

Renovering av befintliga lokaler på Tackjärnsgatan 7

Förslag till beslut

Stadsmiljönämnden beslutar att godkänna start av renovering av befintliga lokaler och ytor på Tackjärnsgatan 7

Sammanfattning

Park och naturnämnden beslutade genom ordförandebeslut den 7 juli 2022 att inte förlänga hyresavtalet på Gullberg strandgata 40. Ambitionen var att skapa en mer sammanhängande verksamhet som befinner sig inom samma områdesytor. Park och naturförvaltningen beslutade därför om flytt av den befintliga verksamheten från Gullbergs strandgata 40 där förvaltningen har verkstad, spolhall, förråd och kontorslokaler för delar av egen regi samt arbetsmarknad till Ringön.

En förstudieanalys genomfördes i samverkan med lokalförvaltningen samt stadsledningskontoret i syfte till att analysera och lokalisera kostnadseffektiva alternativ och ersättningslokaler för Gullbergs strandgata 40. Förstudien lämnade således rekommendationer om att Park och naturnämnden bör flytta till inhyrda paviljonger på Tackjärnsgatan 7 samt renovera befintliga verkstadsytor på samma adress.

I enlighet med detta påbörjades processen för utformning och inhyrning av paviljonger för att flytta verksamheten från Gullbergs strandgata 40 med senaste utflyttningsdatum den 1 oktober 2023 för att kunna återställa byggnaden till fastighetsägaren i enlighet med avtal. Dock meddelar Stadsfastighetsförvaltningen den 12 oktober 2023 att tillfällig bygglovsansökan gällande uppförande av paviljongerna på Tackjärnsgatan nekats på grund av ny tolkning gällande tillfälliga bygglov och därmed förändrad praxis.

Detta innebär att enda möjligheten som återstår är att återgå till ursprunglig plan. På tydlig inrådan av Stadsfastighetsförvaltningen kommer renovering lokalerna på Tackjärnsgatan att ske. De totala anpassningskostnadskostnaderna för Tackjärnsgatan 7 hamnar på ca 44 miljoner kronor, varav kostnaderna för kontorsdelar, omklädningsrum och lokaler beräknas landa på ungefär 24 miljoner kronor. Resterande summa avser anpassningar för bland annat verkstad, tvätthall och laddinfrastruktur.

Stadsmiljöförvaltningen rekommenderar i enlighet med detta att beslut om renovering av befintliga lokaler på Tackjärnsgatan 7 genomförs utifrån tidigare förstudies bedömning att detta var en fördelaktig lösning samt att alternativet att uppföra paviljonger inte längre är aktuellt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Samlokalisering kommer att bidra till ett kostnadseffektivt nyttjande av befintliga resurser, likväl finansiella som personella. Även transport- och bränslekostnader samt fordonsslitage kommer att reduceras då transportsträckorna till och från de olika lokalerna minskar avsevärt.

Investeringskostnaden för renoveringen kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens budget. Detta kommer att innebära en - jämfört med inhyrning av paviljonger – högre hyra, vilken kommer att betalas av stadsmiljöförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Flytten av verksamheten till Ringön skapar ytterligare synergieffekter som gynnar utökningen av fossilfri fordons- och maskinflotta. Installationen av elstolpar till förvaltningens fordonsflotta förväntas bli ekonomiskt gynnsam då installationen bara behöver ske i ett område i stället för två. Dessutom kommer verksamheten att bidra och möjliggöra till en omställning som gynnar målet mot nettonollutsläpp då högre efterfrågan och krav ställs på utveckling av elektrifiering och laddinfrastruktur av transporter och arbetsmaskiner.

Bedömning ur social dimension

Samlad verksamhet på en yta bidrar till en ökad profilering av utförarverksamheten då vi blir en synbar aktör i samhället. Detta möjliggör till ett tydligt ansvarstagande för utförande av stadens skötsel, renhållning och anläggningsuppdrag.

Park och naturförvaltningen nuvarande avdelningar för arbetsmarknad, skötsel och anläggning förväntas integrera och samverka mer effektivt då de kommer att arbeta på samma ställe vilket förväntas generera positiva synergier för medarbetare..

Samverkan

Samverkan mellan arbetsgivare och personalorganisationer har skett i SSG fredagen den 3 oktober 2023.

Bilagor

1. Bilaga ”Protokoll SSG 2023-10-03”
2. Kostnads kalkyl, hyreskostnad Tackjärnsgatan
3. Bilaga ”Förstudie park och natur nya lokaler för delar av verksamheten”

Ärendet

Park och naturnämndens ordförande fattade beslut om att säga upp hyreskontrakt som avser verksamhetslokaler på Gullbergs strandgata 40 (Dnr 0286/22). Den 12 december 2022 beslutar Park och naturnämnden att hyra in paviljonger. Emellertid nekas Stadsfastighetsförvaltningen bygglov för upprättande av paviljonger. Detta innebär att Stadsmiljöförvaltningen behöver återgå till det sekundärt bästa alternativet som tidigare presenterats i förstudien, att renovera befintliga lokaler på Tackjärnsgatan 7.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har valt att flytta befintliga verksamheten från Gullbergs strandgata 40 till Ringön för att skapa en mer sammanhängande verksamhet. Förvaltningen har med detta sagt upp befintligt hyresavtal. Utflyttning från Gullbergs strandgata 40 pågår till den 31 december 2023.

I samband med uppsägning av hyreskontraktet tillsattes en projektorganisation i syfte att genomföra en förstudie för att analysera och utkristallisera ändamålsenliga och kostnadseffektiva ersättningslokaler för verkstad, spolhall, förråd och kontorslokaler för delar av egen-regi samt arbetsmarknad.

Förstudien redovisade att mest fördelaktiga alternativet på längre sikt var att renovering av befintliga kontorslokaler på Tackjärnsgatan 2. Dock menade projektorganisationen på att mest kostnadseffektiva lösningen var att uppföra paviljonger. Projektorganisationen förordade mot denna bakgrund inhyrning av paviljonger samt renovering av verkstadsytor. Park- och naturnämnden fattade beslutade i enlighet med detta om inhyrning av paviljonger vid nämndsammanträdet den 12 december 2022.

Stadsfastighetsförvaltningen meddelade 12 september 2023 att tillfällig bygglovsansökan gällande uppförande av paviljongerna på Tackjärnsgatan nekats på grund av nya tolkningsregler gällande tillfälliga bygglov och därmed förändrad praxis.

Detta innebär att Stadsmiljöförvaltningen behöver återgå till näst bästa alternativet som presenterades i förstudien, att renovera lokalerna på Tackjärnsgatan 7. På tydlig inrådan av Stadsfastighetsförvaltningen kommer renovering lokalerna på Tackjärnsgatan att ske, en lösning som dessutom är mycket bättre för verksamheten på längre sikt. De totala anpassningskostnadskostnaderna för Tackjärnsgatan 7 hamnar på ca 44 miljoner kronor, varav kostnaderna för kontorsdelar, omklädningsrum och lokaler beräknas landa på ungefär 24 miljoner kronor. Resterande summa går till anpassningar för bland annat verkstad, tvätthall och laddinfrastruktur. Renoveringen beräknas vara färdig till och med 1 januari 2026.

Förvaltningen rekommenderar i enlighet med detta att beslut om renovering av befintliga lokaler genomförs utifrån tidigare förstudies bedömning att detta var en fördelaktig lösning samt att alternativet att uppföra paviljonger inte längre är aktuellt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser fortsatt behov av att samlokalisera så mycket utförandeverksamhet som möjligt och anser att renovering av befintliga kontors- och verkstadsytor på Tackjärnsgatan 7 är bästa alternativet på längre sikt.

Det är fortsatt av vikt att staden i sin långsiktiga planering tar höjd för att uppdraget med skötsel och städning av stadens ytor kommer att tillta och att en central placering är nödvändig för att leva upp till stadens ambitioner om en resurseffektiv leverans i enlighet med uppdrag och medborgares förväntan.

Morgan Davidsson

Anders Ramsby

Avdelningschef drift- och underhåll

Direktör