

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-20

Diarienummer N160-1371/21

Handläggare: Per Edgren

per.edgren@aldrevardomsorg.goteborg.se

Inhyrning av ny lokal för hemtjänsten på Karl Johansgatan 27, plan 3

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner förslag på inhyrning av lokal för hemtjänsten i stadsområde Majorna på Karl Johansgatan 27 enligt detta tjänsteutlåtande.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen är i behov av ny lokal för hemtjänstens verksamhet på Karl Johansgatan 27. Förvaltningen har gett i uppdrag åt stadsförvaltningen att hitta en lämplig lokal.

Den nya lokalen är lokaliserad på Karl Johansgatan 27 plan tre, ovan befintlig lokal på plan två. Befintlig hemtjänstenhet på Karl Johansgatan 27 har under många år utgått från lokaler som inte har varit anpassade för verksamheten avseende arbetsmiljö, säkerhet och mer effektiva flöden. Även lokalerna för enheten som utgår ifrån Mariaplan 1 har bedömts som ej ändamålsenliga och kan samlokaliseras på Karl Johansgatan 27 plan tre. Detta sammanfaller även med att hyresavtalet på Mariaplan 1 också har kunnat sägas upp.

Renoveringar och anpassningar kommer att genomföras för att bättre möta verksamhetens behov och lokalen bedöms vara en långsiktig lösning för verksamheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Grundhyra till fastighetsägaren är 3 205 300 kronor per år. I detta belopp ingår kostnad för parkeringsplatser samt renovering och verksamhetsanpassningar. Exkluderat i hyresavtalet är IT, lås, larm och passersystem som separat skickas in som kunduppdrag till stadsfastighetsförvaltningen. Hyresavtal föreslås tecknas för fem år och lokalen omfattar 1 420 kvadratmeter lokalyta.

På Karl Johansgatan 27 har hemtjänsten idag en årshyra på 1 160 000 kronor per år exklusive värme, vatten och avlopp. Det innebär en hyreskostnad på 1 630 kr per kvm. Den nya inhyrningen med lokalanpassningar kommer innebära en hyresökning till 2 215 kr per kvm och en årshyra på 3 145 300 kr per år exklusive drift och underhåll.

Antalet medarbetare som kommer att verka i lokalen vid inhyrningstillfället är beräknat till cirka 220 personer. Kvadratmeter per medarbetare uppgår till 6,45 kvadratmeter och årshyra per medarbetare uppgår till 17 316 kronor.

Den preliminära totala årshyran från lokalförvaltningen uppgår till 3 809 413 kronor per år. Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån uppskattade siffror i nedanstående tabell.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 205 300
Fastighetsskatt	125 608
Oförutsedda kostnader	150 000
Underhållskostnad	9 940
Driftkostnad	244 240
Projektkostnad fördelad per år	74 325
Preliminär totalhyra	3 809 413

Om stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader överstiger fyra prisbasbelopp (PBB) periodiseras kostnaderna över kontraktstiden. De uppskattade projektkostnaderna för arbetad tid i projekt beräknas till 368 000 kronor med avskrivningstid på fem år.

Det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden per kvadratmeter, beräknade utifrån aktuella nyckeltal som tagits fram per verksamhetsområde, kan bli en annan eftersom utvecklingsarbetet kring hyressättningen pågår.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendearbeten.

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar nedan upparbetade förstudiekostnader:

- Externa kostnader, till exempel konsulter: 202 488 kr
- Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 51 675 kr

Om förvaltningen avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 254 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Information om ärendet lämnas på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 22 februari 2023.

Bilagor

1. Plan 2, 2022-10-17
2. Plan 3, 2022-10-17
3. Underlag förstudierapport ekonomiska konsekvenser Karl Johansgatan 27 – 2023-01-16
4. Behovsbeskrivning lokal vån 2 och 3, 2022-05-03
5. Yttrande Karl Johansgatan 27, 2023-01-31
6. Förstudierapport Karl Johansgatan 27, 2021-01-31

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret
Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska ta ställning till inhyrning av ny lokal för hemtjänsten på Karl Johansgatan 27, plan 3.

Beskrivning av ärendet

Hemtjänsten vid Karl Johansgatan 27 har behov av en mer anpassad lokal för verksamheten. I och med detta har förvaltningen gett stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att hitta en lämplig lokal som uppfyller verksamhetens behov.

Ursprungsidén var att samnyttja lokalerna tillsammans med förvaltningen för funktionsstöd (FFS), men under förstudien valde FFS att söka lokal på egen hand.

Behovet för hemtjänsten kvarstod och verksamheten valde att fortsätta förstudien med en förändrad uppdragsbeskrivning. Hyresavtalet för hemtjänstlokalen på Mariaplan 1 var i slutet på sin löptid och möjligheten till samlokalisering av dessa två hemtjänstenheter blev möjlig. Den nya gemensamma lokaliseringen möjliggör till en mer effektiv utveckling av hemtjänstens verksamheter på adressen.

Den nya lokalen är lokaliserad på Karl Johansgatan 27, plan tre. Det vill säga över befintlig inhyrd lokal på plan två. I samband med inhyrning kommer det att genomföras renoveringar och anpassningar för att bättre möta verksamhetens samlade behov. Plan två kommer att inredas med omklädningsrum för både kvinnor och män samt lunch- och konferensrum. Plan tre kommer att inredas med kontor och konferensrum. I källaren finns det sedan tidigare förråd, där främst cyklar förvaras.

Lokalen anses vara en långsiktig lösning. Planerade renoveringar och anpassningar kommer att säkerställa att verksamheten kan bedrivas på ett effektivt och professionellt sätt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att en centraliserad hemtjänstlokal på Karl Johansgatan 27 plan 3 bidrar till bättre arbetsmiljö för medarbetare på adressen och ett effektivare lokalutnyttjande.

Förvaltningen gör bedömningen att lösningen med en centraliserad hemtjänstlokal på Karl Johansgatan 27 är lämplig utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl. Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar att godkänna en inhyrning av lokalen på Karl Johansgatan 27 våning tre.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef Kvalitet och
utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör