

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-05

Diarienummer N161-1632/24

Handläggare

Ingela Lund

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: ingela.lund@funktionsstod.goteborg.se

Begäran om inhyrning av kontor- och möteslokal på Angereds Torg 9

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner inhyrning av ny kontor- och möteslokal på Angereds Torg 9.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsförvaltningen.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Förvaltningen ser ett behov av och en möjlighet till att samordna kontors- och möteslokaler i stadsområde nordost på en och samma adress. Föreslagen inhyrning skulle ersätta delar av dagens befintliga mindre kontors- och möteslokaler i stadsområdet.

I dag finns det kontor- och möteslokaler på fem olika adresser som bedöms kunna samlokaliseras till en större kontors- och möteslokal. Dagens lokaler finns på följande adresser: Kultivatorgatan 3, Angeredsvinkeln 27, Brahegatan 11A, Förstamajgatan 2A och Angereds Torg 14.

Befintliga mötes- och kontorslokaler bedöms i dag inte ändamålsenliga och har inte tillräcklig kapacitet. Förvaltningen har utrett samtliga möjligheter att samlokalisera verksamheterna i redan befintliga lokaler och då kommit fram till att en ny inhyrning krävs för att uppnå en ökad kapacitet, likvärdighet och ändamålsenliga ytor för verksamheterna.

Förvaltningens bedömning är att en inhyrning av föreslagen lokal på Angereds Torg 9 skapar en långsiktighet för växande verksamheter och en god tillgång till ändamålsenliga kontor- och möteslokaler i stadsområdet nordost. Förslag till beslut är också i linje med förvaltningens strategiska arbete kring kontorslokaler med så kallade områdeskontor i respektive stadsområde.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar i sin förstudierapport den 22 november 2024, tjänsteutlåtandets bilaga 1, en föreslagen inhyrning till en total hyreskostnad om 3,65 miljoner kronor per år. Föreslagen inhyrning skulle innebära ett hyresavtal som inledningsvis sträcker sig över 5 år och därefter med 3 års förlängning. Årshyran inkluderar fastighetsskatt och drift- och underhållskostnader. Se vidare tabell 1 nedan och tjänsteutlåtandets bilaga 2.

Tabell 1. Hyreskostnad Angereds Torg 9

Inhyrning av lokal Angereds Torg 9	Hyreskostnad (tkr)
Lokalhyra till fastighetsägare	3 160
Fastighetsskatt	180
Stadsfastighetsförvaltningens underhållskostnad	60
Stadsfastighetsförvaltningens driftkostnader	250
Summa hyreskostnad	3 650 tkr

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader innebär en engångskostnad efter projektavslut. Den uppskattade projektkostnaden för arbetad tid i projekt beräknas till 50 000 kronor.

I tillägg till ovan angivna kostnader tillkommer leasingkostnader avseende brandlarm, lås-passagesystem, inbrottslarm, IT/AV-utrustning samt möbler till kontor, matsal och mötesrum.

Dessa tillkommande leasingkostnader kommer påverka driftsbudgeten för verksamheten och bedöms vara en engångskostnad om uppskattningsvis 3 till 3,3 miljoner kronor. Inköpet av verksamhetens inventarier finansieras av förvaltningen genom Göteborgs Stad leasing AB. Beställning av brand, IT, lås, larm och passersystem hanteras av verksamheten. I dag finns kablage och fiber framdraget till lokalen.

En övergång från dagens befintliga mindre kontors- och möteslokaler i stadsområdet till föreslagen inhyrning skulle innebära en engångskostnad avseende dubbla hyror om totalt minde än 200 000 kronor.

En inhyrning enligt föreliggande förslag skulle innebära en hyresökning för förvaltningen om 160 000 kronor eller 4,6 procent. Förvaltningens bedömning är att den ökade kostnaden är hanterbar inom ram och motiverad.

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. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går, utifrån gällande byggregler, samt att använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt. Vid aktuell inhyrning är förvaltningens mål att använda återbrukade möbler i så stor uträkning som möjligt.

En inhyrning enligt föreliggande förslag, med en samlad central lokalisering för förvaltningen i stadsområde nordost, skulle minska transportbehovet samt ge en god tillgång till kollektivtrafik.

Bedömning ur social dimension

En samlokalisering av de aktuella adresserna i förvaltningens stadsområde nordost, innebär möjligheter till en ökad samsyn och ett närmare samarbete för förvaltningens medarbetare i stadsområde nordost. Inhyrningen skulle även innebära förbättrad tillgång till möteslokaler i stadsområdet.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupps (FSG) möte den 11 december 2024.

Bilagor

1. Förstudierapport: Ny lokal till funktionsstödsförvaltningen, den 22 november 2024
2. Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av kontor och möteslokal vid Angered centrum, den 20 november 2024
3. Yttrande avseende förstudie om samlokalisering Förvaltningen för funktionsstöd Nordost, den 3 december 2024

Ärendet

Nämnden har tidigare genom förvaltningsdirektören via ett delegationsbeslut den 18 september 2024 gett stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie gällande inhyrning av större kontors- och möteslokaler i stadsområde Nordost. Stadsfastighetsförvaltningen har den 3 december 2024 återkommit med ett yttrande som föreslår att en lokal på Angereds Torg 9 är lämplig för ändamålet. Nämnden har nu att ta ställning till inhyrning av föreslagen lokal på Angereds Torg 9.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen för funktionsstöd är i behov av större kontors- och möteslokaler i stadsområde nordost. Föreslagen inhyrning skulle ersätta delar av dagens befintliga mindre kontors- och möteslokaler i stadsområdet.

I dag finns det kontor- och möteslokaler på fem olika adresser som bedöms kunna samlokaliseras till en större kontors- och möteslokal. Nuvarande lokaler nyttjas av verksamhetsområdena bostad med särskild service (BmSS), daglig verksamhet, personlig assistans, boendestöd samt administration och facklig organisation. De är i dag lokaliserade på följande adresser: Kultivatorgatan 3, Angeredsvinkeln 27, Brahegatan 11A, Förstamajgatan 2A och Angereds Torg 14.

Behovet av kontor- och möteslokaler har förändrats över tid, relaterat till att verksamheter växer och förändrade arbetssätt för att möjliggöra samarbeten och samordningen över avdelningsgränser i en stor organisation. Befintliga mötes- och kontorslokaler är i dag inte ändamålsenliga och har inte tillräcklig kapacitet. Förvaltningen har utrett samtliga möjligheter att samlokalisera verksamheterna i redan befintliga lokaler och då kommit fram till att en ny inhyrning krävs för att uppnå en ökad kapacitet, likvärdighet och ändamålsenliga ytor för verksamheterna.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att en inhyrning av föreslagen lokal på Angereds Torg 9 skapar en långsiktighet för växande verksamheter och en god tillgång till ändamålsenliga kontor- och möteslokaler i stadsområdet nordost.

Vidare har förvaltningen utrett samtliga möjligheter att samlokalisera verksamheterna i redan befintliga lokaler och då kommit fram till att en ny-inhyrning krävs för att uppnå en ökad kapacitet, likvärdighet och ändamålsenliga ytor för verksamheterna.

Vid ett beslut om att inte godkänna en ny-inhyrning av föreslagen lokal på Angered Torg 9 skulle fortsatt användande av de befintliga kontors- och möteslokaler, som ej är ändamålsenliga eller har tillräcklig kapacitet, kunna påverka arbetsmiljön negativt.

Med anledning av bristande ändamålsenlighet och negativ påverkan på arbetsmiljön har förvaltningen redan sagt upp en möteslokal på Angeredsvinkeln 27 där avtalstiden går ut den 30 april 2025.

Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar att godkänna inhyrning av Angereds Torg 9, för att härigenom tillgodose tillgång till ändamålsenliga kontor- och möteslokaler i stadsområdet nordost. Förslag till beslut är också i linje med förvaltningens strategiska arbete kring kontorslokaler med så kallade områdeskontor i respektive stadsområde.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling