

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-27

Diarienummer N160-0856/23

Handläggare: Marie Bojlid

marie.bojlid@aldrevardomsorg.goteborg.se

Inhyrning av ny verksamhetslokal för hälso- och sjukvård samt hemtjänst på Gårdavägen 2

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att hyra in föreslagen kontorslokal på Gårdavägen 2 i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av lokal avsedd för hälso- och sjukvård samt hemtjänst.

Berörda verksamheter är genom överenskommelse om nyttjanderätt lokaliserade på socialförvaltningen Centrums huvudkontor på Skånegatan 9. Socialförvaltningen planerar att samla ett större antal egna verksamheter i lokalen vilket medför att andra förvaltningar behöver omlokalisera sina verksamheter.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har även sedan tidigare identifierat att befintlig lokal inte är ändamålsenlig utifrån verksamheternas behov.

Hälso- och sjukvården samt hemtjänsten söker båda lokaler i samma område. Då vissa funktioner bedöms kunna samnyttjas har förstudien tittat på ytor som gör det möjligt att samlokalisera verksamheterna inom samma fastighet. Lokalen planeras med enskilda verksamhetsytor som anpassas utifrån behovet hos respektive verksamhet samtidigt som omklädningsrum delas av båda verksamheterna. Matsal och mötesrum används av alla verksamheter på adressen vilket möjliggör ett effektivt nyttjande av lokalytan.

Förslaget som har tagits fram innebär att förvaltningen för ändamålet hyr en lokal på 2859 kvadratmeter på Gårdavägen 2. Preliminär total årshyra för lokalen är 9 600 000 kronor i 2024 års kostnadsnivå. I detta belopp ingår även stadsfastighetsförvaltningens påslag. Inga tilläggsavtal tecknas utan hyran avser en lokal anpassad enligt verksamheternas behovsbeskrivningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Preliminär total årshyra är 9 600 000 kronor i 2024 års kostnadsnivå, inklusive stadsfastighetsförvaltningens påslag för drift och underhåll. Inga tilläggsavtal tecknas utan hyran avser en lokal anpassad enligt verksamheternas behovsbeskrivningar.

Hysesavtal föreslås att tecknas på fem år från den 1 april 2025 med möjlighet till tre års förlängning. Hysesavtalet delas upp i tre delar där varje våningsplan får ett eget hyresavtal. Alla avtal har samma kostnad per kvadratmeter och hyreslängd.

Sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden uppskattas till cirka 52 miljoner kronor (2024 års hyresnivå). I de fall lokalinhyrningar överstiger ett kapitalbindande värde av 1 100 PBB¹ (cirka 63 miljoner kronor) krävs beslut i kommunstyrelsen. Förvaltningens förslag till hyresavtal överstiger inte ett kapitalbindande värde av 1 000 PBB och behöver därmed inte behandlas av kommunstyrelsen.

Den totala lokalytan är 2859 kvadratmeter. Cirka en tredjedel av denna yta nyttjas tillsammans med övriga verksamheter på adressen och del av hyreskostnaden kommer därmed fördelas på andra förvaltningar.

Installation av nätverk, lås, larm, passersystem samt brandsäkerhet tillkommer. Likaså verksamhetens inköp avseende exempelvis inventarier och teknik.

Om förvaltningen inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen fakturera upparbetade kostnader. Preliminär projektkostnad är 250 000 kronor. Fastighetsägarens upparbetade förstudiekostnader faktureras därtill separat.

Genom överenskommelse med socialförvaltningen Centrum uppgår äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens årskostnad 2024 för nuvarande lokal på Skånegatan till cirka 12 500 000 kronor i årshyra. Den största delen av totalbeloppet avser hyra. Kostnaden för årshyra bedöms upphöra i direkt anslutning till att verksamheterna flyttar. Nya hyreskostnader för verksamheterna som idag är lokaliserade på Skånegatan beräknas sammanlagt bli något lägre, där Gårdavägen står för den största hyreskostnaden. Områdeskontor Centrum samt myndighet flyttar till andra lokaler med total hyreskostnad på cirka 2 200 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö. Utifrån Göteborgs Stads miljöarbete strävar förvaltningen tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen efter ett hållbart byggande med helhetssyn. Dessa mål eftersträvas samtidigt som verksamhetens specifika behov och utmaningar samt gällande byggregler ska uppnås. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går samt att använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt.

Förvaltningen uppmanar även medarbetare att åka kollektivt eller cykla, vilket lokalens centrala placering underlättar. En verksamhetslokal centralt placerad inom verksamhetens upptagningsområde ökar möjligheten till hållbart resande i arbetet.

¹ Prisbasbelopp

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Information ges på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 12 juni.

Samverkan sker på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 21 augusti.

Dialog och information har skett på respektive avdelnings lokala samverkansgrupp (LSG).

Bilagor

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen (SFF) med förstudie och ekonomiska konsekvenser

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till inhyrning av en verksamhetslokal enligt framtagna förstudie. Lokalen är avsedd för hälso- och sjukvård och hemtjänst som idag är lokaliserade på Skånegatan 9.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har behov av en ny verksamhetslokal för hälso- och sjukvård samt hemtjänst som idag är lokaliserade på Skånegatan 9. Beslut om att begära en förstudie avseende hälso- och sjukvård fattades på delegation av förvaltningsdirektör i juni 2023. Under förstudien bedömdes också hemtjänsten få plats inom aktuell lokal och beslut om att komplettera pågående förstudie för att innefatta även hemtjänst fattades i april 2024.

Bakgrund

Bakgrunden till att verksamheterna behöver ny lokal är att de idag är lokaliserade på socialförvaltningen Centrums huvudkontor genom en överenskommelse om nyttjanderätt. Socialförvaltningen har beslutat att samla fler egna verksamheter i lokalen vilket medför att andra förvaltningar behöver omlokalisera sina verksamheter.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har även sedan tidigare identifierat att befintlig lokal inte är ändamålsenlig utifrån verksamheternas behov. Hälso- och sjukvård bedriver sin verksamhet i ett öppet och aktivitetsbaserat kontor som delas med övriga förvaltningar. Hemtjänstens verksamhetslokal är till stor del placerad i en öppen passage, där många av huvudkontorets medarbetare passerar dagligen på väg till och från reception och mötesrum. Verksamheterna har mycket begränsad tillgång till samtalsrum och mötesrum. Detta gör det svårt att avgränsa verksamheternas yta och upprätthålla de krav som ställs på ändamålsenlighet i denna typ av verksamhetslokal. Sammantaget har chefer och medarbetare en utmanande arbetsmiljö i befintlig lokal.

I nuvarande lokal möjliggörs inte heller någon utökning av verksamheterna. Det är inte heller möjligt att ge tillträde till exempelvis hälso- och sjukvårdens medarbetare som främst arbetar på vård- och omsorgsboenden i området.

Förstudiens förslag på ny lokal, Gårdavägen 2

Genom föreslagen inhyrning på Gårdavägen 2 bedöms verksamheternas behov kunna mötas vilket ger goda möjligheter för en god arbetsmiljö. Genom lokalisering inom eget hyresavtal, i stället för genom överenskommelse med annan förvaltning, har förvaltningen rådighet över lokalen och verksamheterna ges bättre möjligheter att utvecklas för att möta framtidens utmaningar.

Verksamheternas huvudsakliga behov bedöms kunna tillgodoses på separata ytor som ska ge medarbetarna en god arbetsmiljö utifrån verksamheternas specifika behov. Båda verksamheterna har behov av omklädningsrum vilket är ett ytkrävande behov. I denna lokal kan omklädningsrum delas av verksamheterna i källarplan. Matsal och mötesrum delas av samtliga verksamheter i fastigheten.

I anslutning till huvudentré finns möteslokaler där förvaltningen ser möjlighet att lokalisera förflyttningsutbildning för stadsområde Centrum. Utbildningslokal för förflyttningsutbildningen är i dagsläget lokaliserad på Moräns Vård- och omsorgsboende. Enligt planering ska Moräns Vård- och omsorgsboende renoveras och därför kan lokalen endast användas fram till november 2024.

För båda verksamheterna är det viktigt med en central placering inom verksamheternas upptagningsområde som möjliggör att medarbetare under arbetsdagen kan röra sig mellan

verksamhetslokalen och de som verksamheten är till för. I anslutning till lokalen finns parkeringsplatser för verksamhetsfordon och en hållplats för kollektivtrafik finns inom gångavstånd.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att verksamheterna inte kan vara kvar i nuvarande lokalisering på socialförvaltningen Centrums huvudkontor. Dels för att socialförvaltningen har behov av att själva få tillgång till hela sitt kontor, dels för att nuvarande lokaler inte är ändamålsenliga för förvaltningens verksamheter.

Den verksamhetslokal som förstudien föreslår bedöms motsvara verksamheternas behov avseende utformning och geografisk placering. Lokalen bedöms dessutom kunna tillträdas inom önskad tidsram.

Befintlig verksamhetslokal bedöms kunna lämnas i direkt anslutning till att förvaltningen får tillgång till den nya föreslagna lokalen vilket bidrar till en ekonomiskt hållbar inhyrning.

Det nu aktuella hyresavtalet möjliggör dessutom att förvaltningen kan möta behovet av en ersättningslokal för förflyttningsutbildning i Centrum.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen mot bakgrund av ovanstående att nämnden godkänner inhyrning av ny kontorslokal på Gårdavägen 2 i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Det är av vikt att nämnden fattar beslut om inhyrning på sammanträdet i augusti så att tidsplan för anpassning och inflyttning av verksamhet därefter kan ta vid enligt plan. För att möjliggöra skyndsamt vidare hantering föreslår förvaltningen omedelbar justering. Förvaltningen planerar att bilda en särskild samverkansgrupp för att hantera den verksamhetsförändring som flytten innebär.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör