



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-11

Diarienummer N163-0833/22

Handläggare

Ulla Andreasson

Telefon: 031-365 40 23

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

Beslut om godkännande om kostnader och inhyrning av ny lokal åt Resursenheten 1 på Tusenårsgatan 5

Förslag till beslut

1. Socialnämnden Nordost beslutar att godkänna inhyrning och kostnader om cirka 1 885 tkr för ny lokal åt Resursenheten 1 på Tusenårsgatan 5.
2. Socialnämnden Nordost beslutar att översända föreliggande tjänsteutlåtande till Stadsfastighetsnämnden samt Stadsledningskontoret.

Sammanfattning

Resursenheten för barn, ungdomar och familjer är en utförarenhet inom avdelningen området Familjemottagning och resurser. Verksamhetens kontor och mottagning finns idag på Rymdtorget 8B. Lokalerna ligger bra till i området men verksamheten är för trångbodda och behöver därför större lokaler.

Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-08 har Stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende ny lokal till resursenheten. Hyresvärden, Göteborgslokaler förvaltnings AB, erbjuder en lokal på Tusenårsgatan 5. Lokalen omfattar 1035 kvadratmeter lokalyta och omfattar kontorsytor samt besöksytor. Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år med förlängning på 3 år. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnd Nordost kommer att uppgå till cirka 1 885 tkr per år.

Socialnämnden föreslås fatta beslut om kostnader och inhyrning av den nya lokalen på Tusenårsgatan 5 åt Resursenheten 1 som bedöms tillgodose behovet av lokal för verksamheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnd Nordost kommer att uppgå till cirka 1 885 tkr per år. I hyran ingår hyra till fastighetsägare, fastighetsskatt, kostnad för drift och underhåll. Även kostnaderna för anpassningar är inkluderade i hyran och omfattar uppfräschning av ytskikt, ombyggnad RWC för tillgänglighet, tillkommande dörrpartier för indelning av besöks- och personalzon, samt tillkommande flyktdörrar i besöksrum.

Kostnaderna för projektet ingår i hyran och skrivs av under kontraktstiden.

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader (kostnader för projektledare, biträdande projektledare, senior projektledare, hyresjurist, kalkylator samt hållbarhet och teknikingenjör) uppgår totalt till cirka 215 tkr.

Kostnader för IT, lås och larm tillkommer om cirka 256 tkr. Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år med förlängning på 3 år.

Om Socialnämnden Nordost inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den nya lokalen har ett bra läge i nära anslutning till Kortedala torg och även nära till kommunala färdmedel. Allt byggmaterial i lokalen väljs med största möjliga hänsyn till miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Resursenheten består av familjebehandlare som arbetare mot barn, unga och familjer. I enheten ingår ett samt MST-team som arbetare med multisystemisk terapi. Enheten finns till för den målgrupp som är berättigade bistånd via IFO Barn och familj. Enheten består idag av 29 medarbetare men kan i framtiden komma att bli ytterligare ett par personer. Geografiskt sett ligger nuvarande lokal på Rymdtorget bra till utifrån de familjer som bor i området. Flera familjer som har kontakt med verksamheten bor i närområdet. Enheten behöver förflytta sin verksamhet utifrån trångboddhet till en annan lokal.

De nya lokalerna på Tusenårgatan har en bra placering i området, det ligger vid Kortedala torg och har bra förbindelser med kollektivtrafiken. Lokalerna är rymligare och har fler besöksrum vilket innebär att det finns möjlighet att utöka verksamheten. Det uppfattas bli en bättre arbetsmiljö för både medarbetare och besökare. En god arbetsmiljö leder till nöjda medarbetare och därmed lägre personalomsättning vilket är en förutsättning för att lyckas med grunduppdraget. En god arbetsmiljö för medarbetarna bedöms ha en positiv inverkan på socialtjänstens relation till den enskilde.

Det kommer dock innebära att verksamheten kommer längre från den myndighetsutövande verksamhet, samt andra samverkanspartners och familjer från området Bergsjön. Samverkan och kontakten med invånare är något som behöver bevakas av enheten för att inte tappa upparbetade kontakter som är naturligt nära idag.

Samverkan

Information har lämnats i Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2023-05-23.

Bilagor

1. Yttrande från Stadsfastighetsförvaltningen 2023-05-10
2. Ekonomiska konsekvenser

Ärendet

Socialnämnden har att fatta beslut om kostnader och inhyrning av ny lokal på Tusenårsgatan 5 åt Resursenheten 1.

Beskrivning av ärendet

Resursenheten för barn, ungdomar och familjer är en utförarenhet inom avdelningen området Familjemottagning och resurser. Verksamhetens kontor och mottagning finns idag på Rymdtorget 8B. Lokalerna ligger bra till i området men verksamheten är för trångbodda och behöver därför större lokaler. Verksamheten störs också av höga ljud från verksamheten som ligger vägg i vägg med lokalerna. Funktionsstödsförvaltningen som innehar hyresavtalet för lokalerna på Rymdtorget 8 kommer att flytta en befintlig daglig verksamhet till lokalerna när Resursenheten flyttar ut.

Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-08 har Stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende ny lokal till resursenheten. Förstudien presenterades på styrgruppsmöte 2023-05-09 där beslut togs om expediering för beslut i nämnd.

Hyresvärden, Göteborgslokaler förvaltnings AB, erbjuder en lokal på Tusenårsgatan 5. Lokalen omfattar 1035 kvadratmeter lokalyta och omfattar kontorsytor samt besöksytor.

Förvaltningens bedömning

På uppdrag av Socialförvaltningen Nordost har Stadsfastighetsförvaltningen sökt efter nya lokaler åt Resursenheten 1. Förstudien har visat en lämplig lokal på Tusenårsgatan 5 som efter mindre anpassningar skulle fungera utmärkt åt verksamheten.

Förvaltningen ser positivt på den föreslagna lokalen på Tusenårsgatan 5.

Socialförvaltningen Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

Alessandro Rezaei
Avdelningschef



Datum 2023-05-10
Diarienummer 0757/22

Yttrande

Stadsledningskontorets yttrande gällande ny lokal för resursenhet, socialförvaltning Nordost.

Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-08 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende ny lokal till resursenheten. Förstudien presenterades på styrgruppsmöte 2023-05-09 där beslut togs om expediering för beslut i nämnd. Stadsledningskontoret sammanställer här förstudiens resultat, och föreslår att socialnämnd Nordost fattar beslut om inhyrning.

Hyresobjektet

Hyresvärden, Göteborgslokaler förvaltning AB, erbjuder en lokal på Tusenårsgatan 5. Lokalen omfattar 1035 kvadratmeter lokalyta och omfattar kontorsytor samt besöksytor. Kostnaderna för anpassningar r inkluderade i hyran och omfattar uppfräschning av ytskikt, ombyggnad RWC för tillgänglighet, tillkommande dörrpartier för indelning av besöks- och personalzon, samt tillkommande flyktdörrar i besöksrum. Beställning av IT, larm och passage ombesörjs av verksamheten.

Hyra

Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år med förlängning på 3 år. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för socialnämnd Nordost kommer att uppgå till ca 1 885 000 kr per år. I hyran ingår hyra till fastighetsägare, fastighetsskatt, kostnad för drift och underhåll samt kostnaderna för anpassningar. Även kostnaderna för projektet ingår i hyran och skrivs av under kontraktstiden. Stadsfastigheters projektkostnader (kostnader för projektledare, biträdande projektledare, senior projektledare, hyresjurist, kalkylator samt hållbarhet och teknikingenjör) uppgår i totalt 214 710 kr, eller 47 778 per år de första fem åren.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	1 421 250
Fastighetsskatt	58 910
Underhållskostnad	23 805
Driftkostnad	333 270
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	47 778
Totalsumma	1 885 013

Se bilaga 1, ekonomiska konsekvenser, för en fullständig sammanställning av kostnaderna.

Fakturerering

Om Socialnämnd Nordost inte genomför projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Socialnämnd nordosts beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret

Cecilia Rossiello

Planeringsledare

E-post: cecilia.rossiello@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 00 60

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för Planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

Sammanställning av kostnader för inhyrning av

Boendeintäkter för verksamheten	Yta kvm	Hyra/m2*	Hyra kr
Lägenheter:		1 920	-
Gemensamma ytor:		2 000	-
Totalt	0		-
*Hyresnivå 2022, uppdateras enligt index.			
Lokalhyra till fastighetsägare			1 421 250
Fastighetsskatt			58 910
Nyckeltal underhåll (kr/m² BRA)			23
Underhållskostnader per år			23 805
Nyckeltal drift (kr/m² BRA)			322
Driftkostnader per år			333 270
Projektkostnad avskrivning + ränta			47 778
Preliminär total årshyra som LF debiterar verksamheten			1 885 013

Sammanställning av LF:s kostnader (uppskattad total tid)	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Biträdande projektledare	30	375,06	11 252
Projektledare	330	499,38	164 795
Senior projektledare	20	615,54	12 311
Hyresjurist	8	377	3 016
Kalkylator	30	457,63	13 729
Hållbarhet och teknik ingenjör	20	480,33	9 607
Markingenjör	0	411,26	-
Inhyrd personal	0	Enligt avtal	
Summa tidsredovisning	438		214 710
Projektkostnader som skrivs av över kontrakttiden			
LF:s kostnader över 4 PBB periodiseras över kontraktstiden			214 710
Avskrivningstid enligt hyreskontrakt	5 år		5
Avskrivningskostnad per år			42 942
Ränta per år, 2,25%			4 831
Summa kapitalkostnad per år			47 778

Uppgifter om inhyrningsprojekt	
Projektnamn	Lokal till Resursenheten nordost
Projektnummer	19879
Diarienummer LF	0975/22
Diarienummer SLK	0757/22
Adress	Tusenårsgatan 5
Ersättning/ny	ny inhyrning
Hyresgäst	Socialförvaltningen Nordost
Fastighetsägare - Juridisk ägare	GöteborgsLokaler Förvaltnings AB
Verksamhet	Kontor med besöksmottagning
Avtalstid (antal år)	5 år
Totalyta	1035kvm
Hyra	1 397 250kr/år
Fastighetsskatt	58 910 kr
Övrigt	Sophantering 24 000kr/år Oförutsedda kostnader för anpassning 50 000kr (engångsbelopp) Hyresgäst tecknar eget elavtal
Anpassning/ombyggnad	Anpassning för kontorsverksamhet med besöksmottagning
Belopp för anpassning/ombyggnad	Inkluderat i hyran, enligt bilaga 5
Antal år och ränta för anpassning/ombyggnad	-
Bifoga betalningsplan/annuitetsberäkning	-
Anpassning/ombyggnad omfattar:	Uppfräschning av ytskikt, ombyggnad RWC för tillgänglighet, tillkommande dörrpartier för indelning av besöks- och personalzon, samt tillkommande flyktdörrar i besöksrum.
Beskriv åtgärder - ev som bilaga	Se ritning bilaga 4
Kalkyl kontrollerad av PA	-
Fastighetsägarens driftkostnader	Värme/vatten/ventilation ingår i hyran.
Övrig information	Beställning av IT, larm och passage ombesörjs av verksamheten.
Samråd med projektansvarig/datum	Hyresjurist (Stadsfastigheter) x 8 timmar (uppskattat). 2023-04-19

Projektledare: Emelie Ståring