



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-02

Diarienummer N163-0752/23

Handläggare

Niklas Lindebäck, Ulla Andreasson

Telefon: 031-365 40 23

E-post: Ulla.Andreasson@socialnordost.goteborg.se

Lokalbehovsplan 2023 för socialnämnden Nordost

Förslag till beslut

1. Socialnämnden Nordost antar Lokalbehovsplan 2023.
2. Socialnämnden Nordost översänder planen till kommunstyrelsen som underlag till stadens lokalförsörjningsplan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har genom antagandet av Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplan (KF 2022-01-27 § 14 0479/21) gett samtliga nämnder i uppdrag att upprätta lokalbehovsplaner för att beskriva verksamheternas lokalbehov.

Förvaltningen har i detta ärende sammanställt en lokalbehovsplan för 2023. Sammantaget står förvaltningen inför betydande förändringar i lokalbehovet under de kommande tio åren. Socialförvaltningen har behov av centralt kontor såväl som mindre områdeskontor samtidigt som det befintliga lokalbeståndet behöver ses över.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Socialnämnden Nordosts lokalbehovsplan 2023 ger en bild av hur lokalbehoven ser ut för nämndens verksamheter inklusive de utmaningar som förvaltningen bedöms stå inför. Analysen skapar bättre förutsättningar för en långsiktig planering och underlag för beslut avseende lokaler. Ett tydligt underlag och en analys av behoven samt kopplade utmaningar och risker bedöms inverka positivt på förvaltningens och stadens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att förvaltningen har en antagen lokalbehovsplan som speglar förvaltningens behov i nutid, närtid och framtid, ökar chansen till en balanserad planering av lokalförsörjningen. Med en bättre geografisk placering av kommunala verksamhetslokaler, närmare behoven, förbättras möjligheten till ett mer hållbart resande vilket kan bidra till minskad miljö- och klimatbelastning. Även samverkan och samnyttjande kring lokaler är positivt ur ett ekologiskt perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Lokalbehovsplanen kan skapa bättre förutsättningar för förvaltningen att möta invånarnas behov av tillgång till kommunal service. En lokalplanering med bättre kunskap och förståelse för volym och lokalyta förväntas bidra till att invånarna och besökare får likvärdiga och jämlika förutsättningar gällande tillgången till kommunal service.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 21 november 2023.

Bilagor

1. Lokalbehovsplan 2023

Ärendet

På uppdrag av Kommunfullmäktige ansvarar Socialnämnden Nordost att ta fram en långsiktig lokalbehovsplan för förvaltningens behov gällande nutid, närtid och framtid.

Ärendet innehåller förvaltningens förslag till socialnämndens lokalbehovsplan för år 2023 (nutid, närtid och framtid). Föreliggande plan gäller från och med antagande i Socialnämnden Nordost fram tills dess att nästa lokalbehovsplan är antagen.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner antogs av kommunfullmäktige 2022-01-27. Enligt riktlinjen ska varje nämnd skapa och anta en lokalbehovsplan som ska sändas till kommunstyrelsen för information.

Kommunfullmäktige har gett Socialnämnden Nordost i uppdrag att skapa en lokalbehovsplan som belyser verksamhetens lokalbehov i tre tidsperspektiv. Nutid: 1-5 år, närtid: 5-10 år framtid: 10 år och framåt.

Syftet med lokalbehovsplanen är att ge nämnden en tydlig struktur för och analys av nämndens planering för förvaltningens olika lokaler kopplade till behov och utmaningar. Det innebär att planen ska redogöra för lokalbehov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler i nutid, närtid och framtid. Förutom att leverera en bild och analys till nämnden utgör lokalbehovsplanen också underlag till stadens lokalförsörjningsplan. Socialförvaltningen Nordost ansvarar för processen att ta fram nämndens lokalbehovsplan för förvaltningens olika lokaler. Lokalbehovsplanen översänds därefter till kommunstyrelsen för information.

Förvaltningens bedömning

Syftet med lokalbehovsplanen är att få en samlad blick över förvaltningens lokalbehov. Lokalbehovsplanen ska också utgöra ett underlag för stadens lokalförsörjningsplan.

Förvaltningens bedömning är att lokalbehovsplanen följer den riktlinje som kommunfullmäktige beslutat om och att den är ett relevant underlag i stadens lokalförsörjningsplanering och till Göteborgs stads lokalförsörjningsplan 2024.

Socialförvaltning Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

Niklas Lindebäck
Avdelningschef



Göteborgs
Stad

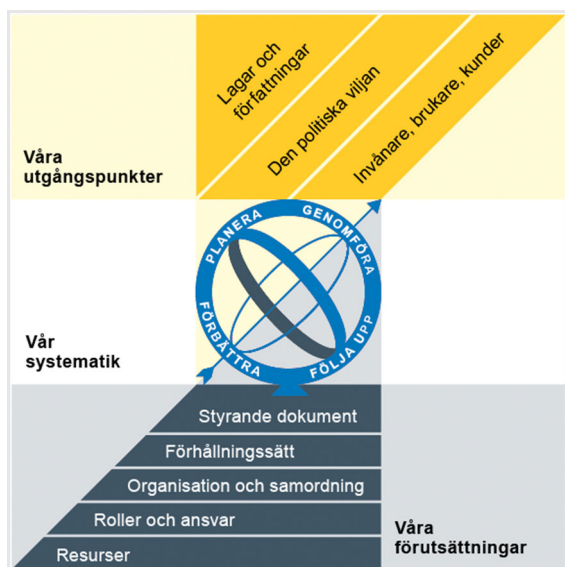
Lokalbehovsplan 2023

Socialnämnden Nordost

Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Socialnämnden Nordost

Gäller för:
Socialnämnden Nordost

Diarienummer:
N163-0752/23

**Datum och paragraf för
beslutet:**
2023-11-28

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
Fr. o m. antagandet i
Socialnämnden Nordost
fram tills dess att nästa
lokalbehovsplan är
antagen.

Senast reviderad:
2023-11-08

Dokumentansvarig:
Avdelningschef ekonomi

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument.....	4
Stödjande dokument.....	5
Genomförande av denna plan	5
Uppföljning av denna plan	5
Planens drivkrafter	5
Lokalbehovsplan	6
Analys av demografi	6
Riktning.....	7
Lokalbehovsanalys	7
Framtida lokalbehov: 10 år och framåt.....	8
Lokalbehov närtid: 5-10 år	8
Lokalbehov Nutid: 1-5 år	9
Aktuella utmaningar och möjligheter.....	12
Lokalkostnadsanalys	14
Riskanalys	14

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med lokalbehovsplanen är att visa nuvarande förutsättningar och hur behoven förändras över tid och därmed kunna planera för att möta behoven. Lokalbehovsplanen utgör sedan ett underlag för stadens lokalförsörjningsplan.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Socialnämnden Nordost.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden från antagandet i Socialnämnden Nordost 2023 tills nästa lokalbehovsplan är antagen.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har gett Socialnämnden Nordost i uppdrag att ta fram en lokalbehovsplan som belyser verksamhetens lokalbehov i tre tidsperspektiv. Nutid: 1-5 år, närtid: 5-10 år och framtid 10 år och framåt. Lokalbehovsplanen ska sedan utgöra ett underlag till stadens lokalförsörjningsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Styrande dokument	Koppling till denna plan
Göteborgs Stads budget är ett övergripande och överordnade styrande dokument som stadens samtliga verksamheter ytterst styrs av	
Budget 2024, Socialnämnden Nordost	
Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026	Lokalförsörjningsprogrammet bidrar till att säkerställa att relevanta mål och uppdrag i budgeten efterlevs.
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	Beskriver vad ska nämndens lokalbehovsplan ska innehålla och hur den ska redovisas
Göteborgs stads lokalförsörjningsplan	Nämndernas lokalbehovsplan utgör underlag till Göteborgs stads lokalförsörjningsplan.

Stödjande dokument

- Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser utgör ett viktigt underlag för att kunna bedöma förväntade behov av kommunal service.
- Lokalnämndens underhållsplan

Genomförande av denna plan

Socialnämnden Nordost ansvarar för att genomföra planen.

Uppföljning av denna plan

Ansvarig nämnd för lokalbehovsplanen är Socialnämnden Nordost och säkerställer en kontinuerlig uppföljning av lokalförsörjningsplanen. Uppföljning av beslutad lokalbehovsplanen sker i samband med att nästkommande lokalbehovsplan upprättas.

Planens drivkrafter

Lokalplaneringen påverkas av tre huvudsakliga drivkrafter som var för sig eller i olika kombinationer driver behov av lokalförändringar. De huvudsakliga drivkrafterna är befolkningsmässiga förändringar, befintliga verksamhetslokaler samt politiska och verksamhetsmässiga mål och visioner.

Befolkningsmässiga förändringar

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar av stadens befolkning. Ökar befolkningen kan det generera behov av tillkommande lokaler. Minskar befolkningen kan det generera behov av att lämna lokaler.

Befintliga verksamhetslokaler

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar i stadens befintliga lokalbestånd. För att säkerställa ändamålsenligheten i befintliga lokaler krävs kontinuerliga åtgärder. Behov av åtgärder och förändringar drivs antingen av hyresvärdens ansvar för att säkerställa skick och status eller av verksamhetens behov av nya eller ändrade funktioner i befintliga byggnader.

Mål och visioner

Denna drivkraft är främst kopplad till förändrade mål och visioner. Politiska mål och visioner samt verksamhetens mål och visioner kan var för sig eller i kombination med varandra generera ett behov av förändring i organisation och struktur. Detta kan också resultera i ett förändrat lokalbehov.

Lokalplaneringen ska utgå från och redovisa behov i tre tidsperspektiv:

Nutid 1–5 år

Planeringshorisonten är de kommande ett till fem åren. Det är huvudsakligen i detta tidsperspektiv som nämnderna skickar uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov för att säkerställa en lokalförsörjning i balans.

Det är också främst i detta tidsperspektiv som uppdrag om ny-, till- och ombyggnation beställs och genomförs. I nutidsperspektivet görs också slutliga bedömningar av dimensionering och faktiskt kapacitetsbehov med utgångspunkt i aktuella befolkningsprognoser, kommunal servicegrad eller förändrade uppdrag och ansvar inom staden.

Närvid 5–10 år

Planeringshorisonten är de kommande fem till tio åren. Det är främst i detta tidsperspektiv som detaljplaner påbörjas och antas. Planering i närtidsperspektiv handlar därför primärt om att säkerställa att nödvändiga ytor för kommunal service planläggs och görs tillgängliga för byggnation. Det handlar både om antagande av nya detaljplaner och ändring av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra utveckling av befintliga byggnader.

Framtid 10 år och framåt

Planeringshorisonten är bortom de närmaste tio åren och framåt. I detta tidsperspektiv är det främst tillgången på lämplig mark för kommunal service som måste säkerställas för att marken sedan ska finnas tillgänglig att planlägga i närtidsperspektivet.

Lokalbehovsplan

Planen består av fem avsnitt – analys av demografi, lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys samt en riskanalys. Avsnittet lokalbehovsanalys är uppdelat per avdelning medan övriga avsnitt sammanfattar förvaltningens behov som helhet.

Analys av demografi

Stadsledningskontoret genomförde våren 2022 stadsområdesprognoser för årsskiftena 2022–2029. För Nordost innebär prognosen att befolkningen tros öka med 7% och år 2029 motsvara 116 047 invånare. Per åldersintervall ser prognosen ut enligt infogad tabell.

Åldersintervall	Prognos antal	Prognos procent
,0-17 år	27 238	+ 3%
18-44 år	49 558	+ 8%
45-64 år	25 298	+ 8%
65-79 år	10 587	+ 8%
80- år	3366	+ 20%

Hämtat från goteborg.se - Göteborgs befolkningsutveckling.

Den äldre delen av befolkningen (65+ år) står procentuellt för störst ökning medan barn och unga står för den lägsta ökningen. Socialförvaltningens olika målgrupper befinner sig huvudsakligen inom åldersspannet 0–65 år även om undantag finns inom framför allt vuxen och försörjningsstöd. Sedan socialförvaltningen Nordost startades 1 januari 2021 har antalet ärenden successivt minskat inom barn och unga, vuxen och försörjningsstöd. Prognosen för Nordosts befolkningsutveckling bedöms i sig inte innebära behov av tillkommande lokaler.

Riktning

Socialförvaltningen Nordost vill möta människor utifrån lokala kontor och mötesplatser i stadsområdet där olika funktioner ska samlas under samma tak. På så sätt så skapar förvaltningen ännu bättre förutsättningar att arbeta samlat och effektivt utifrån invånarnas behov.

En av utmaningarna är att hitta verksamhetsanpassade kontorslokaler i stadsområdets primärområden. Lokalerna ska vara belägna i närhet av kollektivtrafiken och ha ett attraktivt geografiskt läge. För att möta både medarbetares och invånarnas behov på de lokala kontoren kan det behöva göras olika former av anpassningar. Det kan exempelvis handla om olika myndighetskrav, säkerhetskrav, arbetsmiljöskäl, sekretesskrav, fullgod ventilation, brandskyddskrav samt tillgänglighetskrav.

Det är även viktigt att skapa en tydlig lokal förankring i stadsområdet för förvaltningens grannskapsarbete.

I samband med inhyrning av nya lokala kontor kan förvaltningen behöva avveckla lokaler. Befintliga lokalers avtalstider behöver synkas ihop med de nya lokalerna så förvaltningen inte får stå med dubbla kostnader.

Förvaltningen kan se nytta med större aktivitetsbaserade kontorslokaler där flera olika enheter kan ha sin hemvist. Det är önskvärt med kontor med ”touch-down” platser och besöksrum där flera olika enheter kan samlokaliseras för att komma närmare dem förvaltningen är till för. Det finns även fortsatt behov av större konferenslokaler i vårt område.

Lokalbehovsanalys

I detta avsnitt beskrivs nämndens samlade lokalbehov på närtid (5-10 år) och framtid (10 år och framåt). Avsnittet beskriver också nämndens behov på kort sikt men då uppdelat på de fyra avdelningarna som bedriver kärnverksamhet. Varje avdelning beskriver också aktuella möjligheter och utmaningar samt risker. Socialförvaltningen Nordost bedriver verksamhet på ungefär 50 olika adresser. Det är både lokaler såsom kontor och mötesplatser. I de flesta fall har förvaltningen egna hyresavtalet med Stadsfastighetsförvaltningen som mellanhyresvärd men det förekommer att förvaltningen också hyr in sig hos andra förvaltningar.

Socialförvaltningen Nordost har sitt huvudkontor på Förstamajgatan 2 A. På huvudkontoret finns förvaltningsledningen med direktör och avdelningschefer samt vissa stödfunktioner.

Stadsområdet består av primärområdena Bergum, Lövgärdet, Rannebergen, Gårdsten, Angered, Agnesberg, Gunnilse, Hammarkullen, Linnarhult, Eriksbo, Hjällbo, Östra Bergsjön, Västra Bergsjön, Norra Kortedala, Södra Kortedala, Utby och Gamlestaden.

Framtida lokalbehov: 10 år och framåt

Socialförvaltningen Nordost står inför betydande förändringar i lokalbehovet under de kommande tio åren. Socialförvaltningen ska säkerställa att lokala områdeskontor nära invånarna finns för att möta behoven som finns i stadsområdet. Områdeskontoren ska vara välkomnande och lättillgängliga för dem som bor i närområdet. Kontoren ska med fördel samlokaliseras med annan verksamhet och ha utrymme för lokal samverkan och medborgarinitiativ. Områdeskontoren ska tillföra liv till våra torg och främja en känsla av trygghet och gemenskap.

Utöver lokala områdeskontor behöver förvaltningen också ha ett större kontor med goda kommunikationsmöjligheter till stadsområdets olika områden. Det stora kontoret ska ha mötesarenor och mötesrum där större utbildningar, workshops och möten kan hållas och medarbetare från de olika områdeskontoren kan samverka, utbyta idéer och arbetssätt. Det stora kontoret ska ha en gemensam reception för verksamhetens olika mottagandeenheter där både nya ärenden och riskärenden kan hanteras. Kontoret ska verka som ett centrum för att stödja och koordinera förvaltningens interna service, inklusive hantering av post, poolbilar och liknande service. Det stora kontorets placering behöver utredas ytterligare för att säkerställa att behov hos medarbetare och invånare tillgodoses.

Utifrån behovet av mindre områdeskontor och ett större centralt kontor behöver förvaltningen också se över befintliga lokaler och kontor som inte uppfyller det önskade behovet. Förvaltningen har för närvarande tre större kontorslokaler där två av lokalerna, Tellusgatan och Förstamajgatan har en god standard, är belägna centralt i sina respektive områden och når ut till dom vi är till för. Den tredje och största lokalen, socialkontoret på Hjällbo Lillgata kräver antingen en omfattande renovering eller nybyggnation för att nå rimlig standard. Kontoret är beläget långt från knutpunkten för kollektivtrafik i Hjällbo och en mer gynnsam geografisk placering hade till exempel varit i Hjällbo centrum. Sammantaget behöver en flytt av verksamheten genomföras, antingen helt eller delvis.

Medan staden växer är det även av vikt att nya bostadsprojekt inkluderar planering för föreningslokaler. Historiskt sett har föreningslokaler skapats i bostadsområden men tenderat att utlämnas i modern stadsplanering. Det är viktigt att staden säkerställer att dessa viktiga sociala infrastrukturer inte förbises och att utrymmen för ett brett spektrum av föreningslivet, utöver idrottsanläggningar tillhandahålls.

För att stärka ungdomars engagemang och integration, är det av vikt att upprätta en större evenemangsalokal i Gamlestaden. Evenemangsalokalen ska fungera som en samlingsplats som stöder kultur, digital fritid och samverkan med utbildningsinstitutioner och näringsliv. Lokalen ska även fungera som en central punkt för vägledning till arbetsmarknaden för unga vuxna.

Lokalbehov närtid: 5-10 år

Förvaltningen har behov av fler umgängeslägenheter som behövs för att säkerställa trygga och lämpliga umgängesmöjligheter för biologiska föräldrar och deras placerade barn. Dessa bör vara inbjudande och utformade för att främja positiva interaktioner.

Med potentiella rivningsplaner på Angereds gymnasium, där flera viktiga verksamheter finns, är det akut att nya ersättningslokaler identifieras. Dessa verksamheter, inklusive Hälsoverket, KulturAtom, GUTS och Fältgruppen, måste kunna fortsätta utan avbrott.

För Hälsoverket Östra vid Kortedala Torg framkommer behovet av separata träningsutrymmen för intensivare träningspass samt omklädningsrum och duschar för att förbättra faciliteternas tillgänglighet och användarvänlighet.

Överväganden kring verksamhetslokaler för mellanstadiebarn, särskilt i socioekonomiskt utsatta områden, är också aktuella. Utmaningen ligger i att avgöra om dessa ska vara skolintegrerade eller om det är bättre att inrätta oberoende lokaler för program som Minilövis och Minimix, givet att vissa barn går i andra skolor än den lokala.

Slutligen finns ett önskemål om att skapa en ny mötesplats i Kviberg/Utby, och med budgetuppdraget för 2024 att se över behovet av mötesplatser, kan ytterligare behov av lokaler uppstå.

Lokalbehov Nutid: 1-5 år

Avdelning Vuxna och försörjningsstöd

Inom Vuxna och försörjningsstöd organiseras alla enheter för försörjningsstöd och vuxen, myndighetsutövning och vuxen utförare. Avdelningens enheter är huvudsakligen uppdelade på de tre fysiska socialkontoren i Hjällbo, Kortedala och Bergsjön. Därutöver finns utförarverksamhet på ytterligare adresser.

Lokalbehov Nutid: 1-5 år

- Arbetsmiljön är viktig för att medarbetarna ska kunna utföra ett gott jobb och ha ett hållbart arbetsliv. Vissa verksamheter är trångbodda både på Hjällbo Lillgata och Tellusgatan, medarbetare delar rum. Fler arbetsplatser är önskvärt. På Tellusgatan delar även arbetsledande medarbetare rum vilket innebär en störande arbetsmiljö eftersom socialsekreterare vill bolla ärenden löpande.
- Det behövs fler större besöksrum på Förstamajgatan för att kunna genomföra samverkansmöten med flera parter kring den enskilde, till exempel vid upprättandet av samordnade individuella planer (SIP).
- Finns behov av fler jourrum med hög säkerhet, både på Hjällbo Lillgata och Förstamajgatan
- Resursenhets Vuxen har ett behov av att samlokaliseras.
- Finns behov av fler större sammanträdesrum på Hjällbo Lillgatan och Förstamajgatan för interna möten med plats för en hel enhet. Det är stor konkurrens om de två stora konferensrummen som finns.

Aktuella utmaningar och möjligheter:

- Automatiseringen av försörjningsstöd med socialsekreterare som ska lägga mindre tid på administration och mer tid på det sociala arbetet, att stötta brukare till självförsörjning. Digitaliseringen skulle kunna påverka avdelningens lokalbehov men än är det för tidigt att kunna säga något om hur.

- Nyttorealiseringsplanen med måltalet 30 besök per månad per socialsekreterare kan påverka lokalbehovet av antalet besöksrum. Alternativt behöver försörjningsstödsenheterna finna nya arbetssätt kring besöken, som innebär att verksamheten är mer mobil och rör sig i lokalsamhället.
- Svårt för brukare med ärenden på olika enheter, kräver att klienten tar sig runt i stadsområdet.

Risikanalyt:

- Risk för sämre samarbete, kollegialt stöd och möjligheten att lösa strategiska frågor om inte enhetschefer med vuxenenheter sitter tillsammans.

Avdelning Familjemottagning och resurser barn och vuxna

Inom avdelningen finns all utförarverksamhet organiserad såsom HVB-hem för barn, stödboende för unga, stöd och behandling till barn/familjer, arbetsrehabiliterande insatser samt familjehem.

Lokalbehov Nutid: 1-5 år

- Ny komplementlokal åt UngNordost-Angered. Uppdrag är inskickat till Stadsfastighetsförvaltningen och projektering för ny lokal pågår. Förhoppningsvis ska arbetet med en ny lokal vara klart hösten 2024.
- Samlokalisering av barnsekreterargruppen och familjehemssekreterarna på Tellusgatan och Hjällbo Lillgatan. På Hjällbo Lillgata är det olika hus. Trångboddhet på Tellusgatan.

Aktuella utmaningar och möjligheter:

- Avsaknad av större möteslokaler för till exempel utbildningstillfällen alternativt större möten.
- Samlokalisering av barnsekreterargruppen och familjehemssekreterarna på Tellusgatan och Hjällbo Lillgata. Omorganisering görs av platser men det är inte optimalt. Lokalerna är få och små ytmässigt.
- Det finns en osäkerhet över lokalerna som berör arbetsrehabiliterande verksamhet; Returhuset, cykelverkstan och Angeredsvinkeln 27, i och med en eventuell omorganisering av arbetsrehabiliteringens hemvist i staden.

Risikanalyt:

- Brist på ändamålsenliga lokaler för samlokalisering av barnsekreterargruppen och familjehemssekreterarna – resurser som bör utgå ifrån gemensamma lokaler utifrån uppdragets art – se ovan.

Avdelning Barn och unga, myndighet

Här organiseras samtliga enheter för barn och unga inom myndighetsutövningen inklusive barnsekreterare.

Lokalbehov Nutid: 1-5 år

- Samarbete underlättas och gynnas av att verksamheterna sitter fysiskt nära varandra. Eftersom placeringsenheterna och familjehemsenheterna har tätt samarbete behöver enheterna arbeta vid samma fysiska plats.
- Mottagningsenheten arbetar just nu på två olika adresser och behöver på sikt arbeta på en gemensam plats. Samtidigt behöver mottagningsenheten sitta i närheten av utredningsenheterna.
- I lokalerna på Hjällbo Lillgata och Tellusgatan finns behov av ändamålsenliga gemensamma samlingsutrymmen för paus och lunch. Det är trångt där enheter delar våningsplan i Hjällbo.
- Finns behov av fler stora konferensrum där hela enheter får plats.
- Respektive enhet ska sitta samlat samt kunna arbeta mer mobilt gällande besök i det lokala närområdet. För att detta ska bli möjligt finns behov av fler besöksrum i våra primärområden. Vid riskbesök är det nödvändigt att ha besöksrum nära polisens lokaler.
- Finns behov av umgängesrum i Hjällbo och Lövgärdet (finns redan på Tellusgatan).

Aktuella utmaningar och möjligheter:

- Avsaknad av fler större möteslokaler på Tellusgatan och i Hjällbo för till exempel utbildningstillfällen alternativt större möten.
- Finns behov att samplanera kring lokalbehoven med andra avdelningar som till exempel Familjemottagning resurser barn och vuxna. Enheter som arbetar med tidiga insatser skulle kunna arbeta vid samma fysiska plats.

Risikanalyt:

- Att samla avdelning Barn och unga kan skapa avstånd till andra enheter om inte nya gemensamma lokaler kan hittas.
- Att samla avdelning Barn och unga skapar avstånd till brukare i vissa fall. Därför finns behov av hubbar/touchdownplatser och mobila besök/besöksarenor. Avdelningen behöver närma sig dem vi är till för. Kan kräva nya arbetssätt.

Avdelning Stadsområde, välfärd och fritid

Här organiseras unga mötesplatser, folkhälsöarbete, hälsotek, föreningsstöd, fältverksamhet och trygghetssamordning. Fokus på intern och extern samverkan inom välfärdens processer.

- Inventera och utöka antalet lokala lokaler för att möta ungdomar och familjer i förebyggande arbete, tidiga insatser eller i områdesarbete.
- Bergums mötesplats, Bergumsskolan, Lerumsvägen 20, avtal med grundskoleförvaltningen behövs. Stor oro kring skolans förstudie för lokaländringar i Bergums skolan
- Större renoveringsbehov av ytskikt, eller något större renoveringar: Bergsjögården på Universumsgatan 37 och Hammarparkens Parklek/Minimix, vissa rum och ytor i flertalet av mötesplatserna och verksamhetslokalerna.
- Kortedala mötesplats/Radar 72 har lokaler i Gärdåsskolan – i samverkan med Grundskoleförvaltningen se över samutnyttjande och behov av grupprum och

lokaler i skolan då elevantalet växer när gamla delen av skolan återinvigs.
Lokaler för lite större evenemang saknas.

- Bagarn's mötesplats på Brahegatan 11 har ett utökat behov av lokaler. Primärområdet har stor nybyggnation samt har haft skoletablering. Utredning av framtida behov behöver göras. Redan idag finns behov av lokaler för större grupper och utbildningar. Svårt att komma till i Medborgarhuset då det konkurrerar med extern uthyrning som genererar intäkter.
- Gårdsten – entrén till Gårdstens mötesplats, Lagerbladsgatan 11, ligger på en gata utan trottoar, vilket innebär otrygghet och fara eftersom besökarna stiger rakt ut på trafikerad väg. Lokalen är också svårtillgänglig för personer med funktionsvariation.
- Mötesplatsen MiniMix/Parklek – akut behov av renovering samt isolering av lokalen. Små ytor i relation till antalet besökare.
- Lokalstöd till Lights On-samverkan behövs. Lås, larm och anpassningar behöver göras i samverkan med Grundskoleförvaltningen.
- Lövgårdets Mötesplats på Vaniljgatan 28 delar lokaler med funktionsstödsförvaltningen. Dessa två verksamheter är inte kompatibla med varandra vilket försvårar arbetet med de unga. Försök har gjorts för att anpassa verksamheterna så det går att dela lokal, men målgruppernas behov styr och en av verksamheterna behöver flytta.
- Lövgårdets mötesplats, Vaniljgatan 28– Uppfräschning, nytt kök och tillgänglighetsanpassning behövs.
- Hälsoteket i Östra Göteborg på Kortedala Torg 1 delar kontor och träning på en öppen yta vilket inte är optimalt ur arbetsmiljösynpunkt.
- Månadsparken (parkstuga) på Kalendervägen, nyttjas idag av tre föreningar. Parkstugan kommer på sikt att rivas. Det är tre av stadsområdets största föreningar för barn- och ungdomsverksamhet och lokalerna ligger centralt och bra i ett bostadsområde i Kortedala. Lokalerna är i dåligt skick och alternativa lokaler behöver hittas. Det finns behov av att behålla den verksamhet i området som föreningarna bedriver.

Aktuella utmaningar och möjligheter:

Några lokaler samnyttjas av olika verksamheter och förvaltningar. Ibland krockar dock behov och verksamheter. God samverkan behövs när lokaler ska samnyttjas.

Riskanalys:

- Vid nyetablering av bostäder bör det också avsättas lokaler för fritidsverksamhet och föreningslokaler.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Tomställda lokaler

Förvaltningen har tre tomställda lokaler där vi står med kostnader och där ingen verksamhet passar in. Adresserna är Hjällbogärdet 58, Hjällbo gård och Kronorättarens väg 9, Ramnebacken 1 samt Ingefärsgränd 59 B - Fritidsstuga Solbacken "Ladan".

De tomställda lokalerna är sammanfattningsvis gamla, slitna och inte tillgänglighetsanpassade. Alla tre fastigheterna har bevarandeskydd så de får heller inte rivas. Att bli av med en tomställd lokal är en lång process och pågår ofta i många år.

Under sommaren 2022 drev förvaltningen verksamhet för barn och unga i lokalen på Ingefärsgatan 59, Solbacken. Det har funnits önskemål att lokalen skulle användas permanent av verksamheten men då lokalerna är i mycket dåligt skick skulle en hel del åtgärder behöva utföras i de båda husen. Lokalerna är inte tillgänglighetsanpassade, RWC saknas, isoleringen är obefintlig, gamla kopplade tvåglasfönster, direktverkande el, brant trappa till övervåningen i det före detta boningshuset samt så är det självdragsventilation i de båda husen. Markytan på gårdsplan består av grus och skulle behöva hårdgöras och det finns heller ingen utstakad och farbar väg fram till fastigheten. Åtgärderna för att iordningställa fastigheten skulle bli väldigt kostsamma och betalas av förvaltningen som självkostnadshyra.

Fastigheten på Hjällbogärdet 58, Hjällbo gård har inte använts för kommunal verksamhet på länge men har under många år använts som vävstuga åt Angereds hembygdsförening. Det förekommer ofta skadegörelse på gården. Flertalet inbrottsförsök och krossade glasrutor vilket innebär kostnader för förvaltningen.

Fastigheten där den före detta Röseredsskolan på Kronorättarens väg 9/Ramnebacken 1 ligger består av tre hus; en skollokal, en bambalokal samt en pågående förskola. Socialförvaltningen Nordost betalar hyra för den tomma skollokalen samt den tomställda bambalokalen.

Parkstugor

Förvaltningen har totalt tre parkstugor, Hammarparken på Hammarkulletorget, Månadsparken på Kalendervägen samt Fjället på Fjällblomman. Parkstugorna är i dåligt skick och behovet av underhåll är stort. Stadsfastighetsförvaltningen äger fastigheterna.

Stadsfastighetsförvaltningen har påbörjat ett projekt för att se över möjligheten att utföra underhåll på parkstugan i Hammarkullen. Stadsfastighetsförvaltningen kommer däremot inte att göra några investeringar i någon av byggnaderna.

Förvaltningen är mycket nöjda med verksamheterna som drivs i dessa parkstugor och vill gärna att verksamheterna ska fortgå.

Flexibelt arbetssätt

I flera verksamheter fungerar det bra att arbeta hemifrån och genomföra vissa möten digitalt. Därför har det blivit naturligt för ett flertal arbetsgrupper att varva arbete på kontoret med arbete hemifrån. På så sätt är det inte lika självklart att förvaltningen behöver hyra in lika många kontors- och möteslokaler. Den digitala arbetsplatsen ger oss möjlighet att ha mer flexibla kontorslösningar och minska på kontorsytor. Vissa gånger kan det på förvaltningens huvudkontor Förstamajgatan 2A vara svårt att få tillgång till mötesrum samt mindre bokningsbara rum för Teamsmöte.

Lokalkostnadsanalys

Från 2022 tillämpas den nya hyressättande principen för stadens verksamhetslokaler fullt ut. Nämnden kommer enligt nya hyressättande principer ha kostnader för lokaler som baseras på faktiska kostnader i enlighet med självkostnadsprincipen.

I takt med att det eftersatta underhållet åtgärdas genom reinvesterings- och ersättningsinvesteringar kommer förvaltningens lokalkostnader att öka genom tillkommande kapitalkostnader. Förvaltningen önskar att anslagen för lokaler höjs med motsvarande belopp.

Driftskostnader för evakuering, rivning och utrangering är engångskostnader som följer av beställda investeringsprojekt. Dessa kostnader ingår därför inte i internhyran. De går med dagens modell att söka ersättning för driftskostnader som uppstår vid evakuering, rivning och utrangering. Denna ersättning söks via kommunstyrelsen. Förvaltningen ser de som en rimlig modell att nämnder kan söka ersättning för sina driftskostnader som uppstår vid evakuering, rivning och utrangering.

Med dagens hyresmodell är det svårt för förvaltningen att bli av med sina tomställda lokaler då de bygger på att fastighetsägaren hittar en ny hyresgäst till lokalen eller river lokalen. I stadsområdet Nordost kan det ofta vara svårt att hitta en ny hyresgäst vilket leder till att förvaltningen får bära kostnader för lokaler som inte är ändamålsenliga för förvaltningens verksamhet.

Den nuvarande högre inflationsnivå kommer rimligen öka både drift och underhållskostnader men även kapitalkostnaderna kommer rimligtvis öka. Om dessa kostnader ökar så kommer också förvaltningens självkostnadshyra öka. Detta riskerar leda till att verksamheten måste effektivisera ytterligare om förvaltningens anslag för lokalkostnader inte ökar i samma omfattning som lokalkostnaderna ökar.

Riskanalys

Nedan redogörs för de primära lokalbehovsrisker som är av betydelse för nämndens verksamhet. Avsnittet är uppdelat på risker kopplat till brukare, ekonomi, arbetsmiljö och underhåll.

Samnyttjan, samlokalisering

Risk finns vid samnyttjan och samlokalisering att bli uppsagd för avflyttning när den förvaltning som står för hyresavtalet själva behöver sin lokalyta i de fall vi är samlokaliserade i någon annan förvaltnings lokal.

Vid samnyttjande, när verksamheterna har olika uppdrag kan det finnas oklarheter kring vad som gäller. Exempelvis om olika enheter vill bedriva verksamhet i samma lokal på dagtid under sommarlovet.

Måste finnas tydliga spelregler och samverka kring vad som gäller.

Ekonomi

I lokaler som ägs av Göteborgs Stad finns ingen uppsägningstid. Vi riskerar att det tar väldigt lång tid att bli av med hyreskostnaden för lokalerna om ingen annan förvaltning vill hyra lokalen.

Tomställda lokaler där ingen verksamhet passar in. De är heller inte tillgänglighetsanpassade och har bristande underhåll. De har alla bevarandeskydd vilket innebär att de heller inte får rivas.

Processen med en tomställd lokal är oerhört lång och tar tid. Det uppkommer också ofta skadegörelse på tomställda lokaler vilket kostar tid och pengar att återställa.

Lokalkostnad för tom lokalyta eller arbetsplatser när annan förvaltning har flyttat ut från en lokal där den egna förvaltningen står för hyresavtalet.

Arbetsmiljö

Vissa av förvaltningens verksamheter växer ständigt vilket gör att arbetsplatserna i våra lokaler inte räcker till. När fler personer arbetar i lokalen än vad den är avsedd för finns risk för att ventilationen inte räcker till vilket gör att inomhusklimatet inte blir tillfredställande. Det finns även problem med ventilation på våra fritidsgårdar där många personer vistas samtidigt.

Underhållsbehov

Stadsfastighetsförvaltningen förvaltar merparten av Socialförvaltningen Nordosts lokaler och är mellanhyresvärd i de flesta fall. En av Stadsfastighetsförvaltningens uppgifter är att säkra att socialnämndens lokaler är funktionella över tid. Den fastighetsförvaltande organisationen har det långsiktiga underhållsansvaret och har därmed en skyldighet att byta ut utrustning samt avgöra när det ska ske. Stadsfastighetsförvaltningen har en prioriteringsordning för underhållsinsatser för stadens verksamhetslokaler, där säkerhet och myndighetskrav har företräde framför yttre funktion, installationssystem, markanläggning och inre funktioner som exempelvis ytskikt. Prioriteringsordningen innebär att insatser på exempelvis ytskikt inte genomförs i den takt som behoven uppstår.

När vi hyr lokaler utan Stadsfastighetsförvaltningen som mellanhyresvärd uppstår ofta problem vid fel och vid behov underhållsarbeten. Allt ansvar och beställning av åtgärder faller på verksamheten. Ett exempel på dessa lokaler är Galaxen på Galaxgatan.