

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2021-05-04

Diarienummer 1265/18

Handläggare

Tommy Eliasson

Telefon: 031-365 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Inhyrning av nya kontorslokaler för delar av lokalnämndens verksamhet

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Begäran om inhyrning av nya kontorslokaler på Hornsgatan 1 i Gamlestaden, i enlighet med lokalnämndens beslut 2020-09-24 §129, avslås.

Sammanfattning

Lokalförvaltningen har sedan 2018 utrett frågan om nya kontorslokaler för delar av förvaltningens verksamhet och lokalnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2020-09-24 §129 att för en avtalsperiod om 10 år, hyra in nya kontorslokaler på Hornsgatan 1 i Gamlestan, med en möjlig inflyttning under kvartal 2 2022.

I nära anslutning till att ärendet först skulle behandlas av kommunstyrelsen 2020-11-25 drogs ärendet tillbaka på grund av att samverkan inte var fullgjord i samband med inhyrningsbeslutet i lokalnämnden. Lokalförvaltningen har nu fullgjort samverkan och lokalnämnden informerades i samband med sammanträdet 2021-03-23 § 31. Stadsledningskontoret återkommer därför nu till kommunstyrelsen med frågan om inhyrning av nya kontorslokaler till lokalförvaltningen.

Stadsledningskontoret kan också konstatera att sedan detta ärende först var berett för beslut i kommunstyrelsen 2020-11-25 har stadsledningskontoret fått ett nytt uppdrag beträffande en ny organisation för stadsutveckling. Genom kommunfullmäktiges budget för 2020 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter att överföra lokaler från förvaltningar till bolag.

Med hänsyn taget till pågående utredningar bedömer stadsledningskontoret att politiska beslut kan komma att fattas i närtid som kan innebära förändrade organisatoriska förutsättningar för lokalnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Inhyrningen av nya kontorslokaler för delar av lokalnämndens verksamhet medför en hyreskonsekvens för lokalnämnden på cirka 13 600 tkr per år (2022 års värde).

Nämndens totala hyres- och driftskostnader förväntas uppgå till cirka 23 500 tkr per år (2022 års värde). Fördelningen av kostnader framgår i detalj i bilaga 3.

Utöver ovan redovisade kostnader tillkommer engångskostnader och restvärden, som belastar resultaträkningen vid flytt, på cirka 13 600 tkr. Fördelningen av dessa kostnader framgår också i detalj i bilaga 3.

Delar av lokalnämndens lokaler i Lillhagsparken hyr nämnden idag av fastighetskontoret, men merparten är lokaler som nämnden själv förvaltar. Lokalerna som nämnden hyr kommer att sägas upp. Lokalerna som nämnden själv förvaltar med kopplade kostnader kommer att finnas kvar. Dessa kostnader är beräknade till cirka 1 000 tkr per år (2022 års värde) och består främst av uppvärmningskostnader. Uppvärmningskostnaderna ingår i redovisningen av nämndens totala driftskostnader vid en inhyrning av nya kontorslokaler på Hornsgatan 1.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret gör bedömningen att en lokalisering på Hornsgatan 1 innebär en förbättring när det gäller möjligheten för lokalnämndens medarbetare att resa kollektivt till och från arbetet såväl som i arbetet. Vilket väl bedöms möta både lokala, nationella som internationella miljömål. En förbättrad möjlighet till resor med kollektivtrafik bedöms också väl möta stadens klimatstrategiska arbete.

Bedömning ur social dimension

De nya lokalerna på Hornsgatan erbjuder en ökad tillgänglighet för de personer som ska besöka lokalförvaltningen. De nya lokalerna kommer troligtvis också att i en fysisk bemärkelse vara bättre utformade och därigenom mer tillgängliga. De nya lokalerna bedöms också ur ett rekryteringsperspektiv kunna uppfattas som mer geografiskt attraktiva vilket skulle kunna underlätta rekrytering av nya medarbetare.

Bilagor

1. Lokalnämndens handlingar 2020-09-24 §129
2. Lokalsekretariatets yttrande 2020-09-01
3. Lokalförvaltningens förstudierapport 2020-08-28

Ärendet

Lokalnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2020-09-24 §129 beslutade att hyra in nya kontorslokaler på Hornsgatan 1 i Gamlestaden. Inhyrningen betraktas som av betydande art på grund av hyreskontraktets totala värde. Beslut om att godkänna inhyrningen kan därför inte hanteras inom ramen för kommunstyrelsens delegation till stadsledningskontoret och ärendet bereds därför till kommunstyrelsen för beslut.

Beskrivning av ärendet

Ärendet om inhyrning av nya kontorslokaler till lokalnämndens verksamhet var från början anmält till kommunstyrelsens sammanträde 2020-11-25. I nära anslutning till att ärendet skulle behandlas av kommunstyrelsen drogs ärendet tillbaka på grund av att samverkan inte var fullgjord i samband med inhyrningsbeslutet i lokalnämnden 2020-09-24 §129. Lokalförvaltningen har nu fullgjort samverkan och lokalnämnden informerades i samband sammanträdet 2021-03-23 § 31. Stadsledningskontoret återkommer därför nu till kommunstyrelsen med frågan om inhyrning av nya kontorslokaler till lokalförvaltningen.

Det finns två huvudsakliga anledningar till att lokalnämnden sedan början på 2018 har utrett sina långsiktiga lokalbehov.

- Nämndens verksamhet har under senare år växt och att nämnden gör bedömningen att verksamheten kommer att behöva expandera ytterligare. Nämndens bedömning grundar sig på slutsatsen att om staden och stadens verksamheter växer så är det också rimligt att anta att omfattningen av nämndens verksamhet kommer att växa.
- Nämnden kommer att behöva lämna sina lokaler i Lillhagsparken 17 som en följd av att lokalerna är planerade att rivras och exploateras till nya bostäder. Det är inte exakt fastslaget när nämnden kommer att behöva lämna dessa lokaler då ett detaljplanearbete pågår. Indikationerna är någon gång under 2023 eller 2024.

Under pågående utredning konstaterade nämnden att det i nutid skulle saknas arbetsplatser i Lillhagsparken som en följd av nämndens beslut om personalutökningar. Lokalnämndens beslutade vid sitt sammanträde 2019-04-23 § 64 därför att tillfälligtvis hyra in lokaler från fastighetsnämnden i Lillhagsparken 5 under perioden 2019-08-31 till 2022-08-31 till en årshyra på cirka 2 600 tkr (2019 års värde).

2020-08-31 presenterade lokalförvaltningen en färdig förstudierapport till stadsledningskontoret. I förstudierapporten redovisades tre olika lösningar på lokalnämndens redovisade lokalbehov. I sitt yttrande till lokalnämnden gjorde stadsledningskontoret bedömningen att samtliga alternativ var relevanta. De olika alternativen som presenterades för nämnden framgår av stadsledningskontorets yttrande i bilaga 2 s. 2–3. Vid sitt sammanträde 2020-09-24 §129 beslutade nämnden att för en avtalsperiod om 10 år, hyra in nya kontorslokaler på Hornsgatan 1 i Gamlestaden med inflyttning under kvartal 2022 i enlighet med alternativ tre i stadsledningskontorets yttrande.

Fastighetskontoret har under lång tid haft svårigheter med att hitta nya hyresgäster till kontorslokalerna i Lillhagsparken. Sedan ärendet senast var berett för beslut i kommunstyrelsen har fastighetskontoret därför påbörjat en utredning för att undersöka möjligheterna att sälja stadens samlade innehav av kontorsfastigheter i Lillhagsparken, inklusive de lokaler som lokalförvaltningen disponerar. En förändring av gällande

detaljplan kommer att krävas för att möjliggöra en så bred framtida användning av fastigheterna som möjligt med exempelvis en exploatering av nya bostäder. Under tiden som utredningen pågår så kommer fastighetskontoret inte att hyra ut några lokaler i Lillhagsparken. Fastighetskontoret har gjort bedömningen att det kan vara svårare att sälja fastigheterna till en ny fastighetsägare, som vill exploatera nya bostäder, om lokalerna är uthyrda som kontorslokaler. Enligt information från fastighetskontoret finns det idag tre hyresavtal med lokalförvaltningen. Det första avtalet löper ut i augusti 2022, det andra i augusti 2025 och det tredje och sista avtalet i augusti 2028.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret delar lokalnämndens analys att det utifrån nuvarande organisation finns behov av nya kontorslokaler. Stadsledningskontoret ser också positivt på inriktningen i fastighetskontorets pågående utredning gällande stadens fastigheter i Lillhagsparken och gör bedömningen att det är rimligt att staden i närtid avvecklar sitt innehav av kontorsfastigheter i Lillhagsparken.

Sedan detta ärende först var berett för beslut i kommunstyrelsen 2020-11-25 har stadsledningskontoret fått ett nytt uppdrag beträffande en ny organisation för stadsutveckling. Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-10 § 103 att stadsledningskontoret ska uppdatera den tidigare utredningen av facknämndernas organisation med en inriktning om fyra nya nämnder.

Genom kommunfullmäktiges budget för 2020 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter att överföra lokaler från förvaltningar till bolag. Uppdraget avrapporterades till kommunstyrelsen 2020-05-20 §467 som återremitterade ärendet i enlighet med yrkande från S, M, L, C, Dnr 0336/20. Genom återremissyrkandet önskade kommunstyrelsen få belyst om en separat organisation för fastigheter inom skolfären, med egen resultat- och balansräkning, styrelse och ledning kan ge bättre förutsättningar för en mer affärsmässig styrning, effektivare fastighetsförvaltning och snabbare beslutsvägar samt hur likvärdigheten kan stärkas.

Med hänsyn taget till pågående utredningar och möjliga förändrade organisatoriska förutsättningar för lokalnämnden gör stadsledningskontoret bedömningen att det i dagsläget är olämpligt att genomföra en omfattande inhyrning av nya lokaler anpassade efter lokalnämndens nuvarande organisation och uppdrag. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen avslår lokalnämndens begäran om att hyra in nya lokaler på Hornsgatan 1 i Gamlestaden. Om kommunstyrelsen istället väljer att godkänna inhyrningen är det stadsledningskontorets bedömning att stadens kapitalbindning bör minimeras genom att löptiden för lokalnämndens inhyrning begränsas till max 5 år och att en generell utformning av lokalerna säkerställs.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör

§ 129 N230-1248/20

Lokalisering - Lokalförvaltningens kontorsverksamhet

Beslut

Lokalnämnden

1. godkänner förvaltningens inriktningsbeslut om flytt till Gamlestaden
2. översänder beslutet till kommunstyrelsen.

Yrkanden

My Alnebratt (S) yrkar på att ärendet ska bordläggas till den 22 oktober.

Ordförande Christer Holmgren (M) yrkar på att ärendet ska avgöras idag, den 24 september.

Propositionsordning

Christer Holmgren ställer proposition på respektive yrkande, ”Ja” för ärendets avgörande idag och ”Nej” för bordläggning till den 22 oktober. Ordförande finner att yrkande om bordläggning avslås och att ärendet ska avgöras idag den 24 september.

Omröstning begärs.

Omröstning

För ”ja-propositionen” röstar: Christer Holmgren (M), Azar Hedemalm (MP), Mikael Wallgren (V), Sebastian Helin (M), Gudrun Tiberg (FI) och Thomas Petterson (M).

För ”nej-propositionen” röstar: My Alnebratt (S), Lars Kérta (D), Eva-Marianne Skånsberg (S) och Tove Krabo (D).

Bo Anderssen (L) avstår från röstning.

Protokollsanteckning

Direktör Patrick Kristensson framför att förvaltningens inriktningsbeslut om flytt till Gamlestaden innebär att nämnden beslutar om att hyra in sig i lokaler i enlighet med Alternativ 3 i Lokalsekretariatets yttrande.

Reservationer

My Alnebratt (S), Eva-Marianne Skånsberg (S), Lars Kérta (D) och Tove Krabo (D) reserverar sig mot beslutet i förmån för eget förslag om bordläggning.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2020-09-11
2. Bilaga 1 Lokalförvaltningens uppdrag till lokalsekretariatet
3. Bilaga 2 Lokalsekretariatets uppdrag till lokalförvaltningen
4. Bilaga 3 Lokalförvaltningens förstudie
5. Bilaga 4 Lokalförvaltningens checklistor
6. Bilaga 5 LS yttrande gällande lokaler till delar av lokalförvaltningens verksamhet



Justeringsdag:

2020-10-01

Sekreterare

Sofie Wäremalm

Ordförande

Christer Holmgren (M)

Justerande

Azar Hedemalm (MP)

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-09-11

Diarienummer N230-1248/20

Handläggare

Majed Shabo

Telefon: 031-365 03 22

E-post: majed.shabo@lf.goteborg.se

Lokalisering - Lokalförvaltningens kontorsverksamhet

Förslag till beslut

Lokalnämnden

1. godkänner förvaltningens inriktningsbeslut om flytt till Gamlestaden
2. översänder beslutet till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Lokalförvaltningen beslutade juli 2018 om en uppdragsbeställning till lokalsekretariatet om att hitta lokaler för delar av lokalförvaltningens verksamhet (Lokalförvaltningen dnr 0271/18). Lokalsekretariatet skickade oktober 2018 ett uppdrag till lokalförvaltningen om att inleda en förstudie för att utreda hur det identifierade lokalbehovet skulle kunna lösas. Förstudien redovisades för förvaltningsledningen den 25 augusti 2020 som tog ett inriktningsbeslut. Den 31 augusti 2020 lämnade lokalförvaltningen en färdigställd förstudie till lokalsekretariatet som yttrade sig med en bedömning.

Ärendet

Lokalnämnden beslutade i juli 2018 att lokalförvaltningen ger lokalsekretariatet i uppdrag att hitta lokaler för den del av förvaltningens organisation som idag är placerad i Lillhagsparken. Lokalerna skall kunna hantera den expansion som förvaltningen kan förväntas genomgå i takt med att staden växer.

Lokalsekretariatet har via en *uppdragsbeställning lokal för kommunal service* beställt en förstudie från lokalförvaltningen.

Förstudiens projektgrupp har undersökt vilka kombinationer av lokaler i Lillhagsparken som skulle kunna vara möjliga rent praktiskt och sammanställt vilka kostnader dessa alternativ får, samt undersökt vilka alternativ för inhyrning som finns tillgängliga på den öppna marknaden och till vilken kostnad. I den ursprungliga förstudien behandlas sex alternativ varav tre exkluderats i den uppdaterade rapporten då de bedöms som orealistiska av kostnadsskäl av lokalsekretariatet och lokalförvaltningens ledningsgrupp.

Förstudien redovisar tre olika lokaliseringslösningar på nämndens redovisade lokalbehov:

- Gamlestaden, SKF (byggnad HK3, Hornsgatan 1)
- Lillhagsparken med kombination av byggnaderna LP 5, 12, 13, 16 och 18
- Lillhagsparken med kombination av byggnaderna LP 5 och 18, befintlig planlösning

Alternativ	Yta, kvm	Prognos investering/ underhåll	Kostnad för lokal per år	Restvärde som belastar RR 2022	Pris/anställd/år
Gamlestaden SKF	5915	0 kr	23 488 900 kr	10 697 833 kr	62 973 kr
LP 5 och 8 bef.	9230	58 000 000 kr	21 984 174 kr	10 073 728 kr	58 939 kr
LP 5, 12, 13, 16, 18	11 301	34 000 000 kr	22 090 448 kr	0 kr	59 224 kr

De tre olika lösningarna har i förstudien bedömts utifrån ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv med fördelar och nackdelar. Utifrån det ekonomiska perspektivet bedöms de olika alternativen utifrån vilket som ger nämnden lägst lokalkostnader. Utifrån det organisatoriska perspektivet bedöms de olika alternativen utifrån vilka organisatoriska fördelar de skulle kunna ge nämnden. Det omfattar både möjligheten för lokalerna att stödja förvaltningens process och struktur såväl som praktiska flöden och samband. I förstudien redovisas tre primära organisatoriska fördelar:

1. Samlokalisering till mer yteffektiva lokaler vilket bedöms kunna skapa större flexibilitet och kunna stärka möjligheten till samarbete och utbyte mellan förvaltningens olika enheter och avdelningar.
2. Närhet till en större kollektivtrafiknod vilket ger bättre möjligheter till resor med kollektivtrafik både när det gäller resor till och från arbetet såväl som i tjänsten. Potentiell ökad närhet till förvaltningsobjekt, andra förvaltningar och leverantörer. Även ökad tillgång till flera olika anknäytningar och fler avgångar samt samtidigt minskad miljöbelastning.
3. Ett antagande om att en mer tillgänglig och integrerad geografisk placering har positiv påverkan på förvaltningens rekryteringsarbete.

Förstudien listar i den ordning hur projektgruppen anser att de utredda alternativen bäst kan leverera utifrån organisatoriska prioriteringar sammanvägt med den årliga hyreskostnaden.

1. **Gamlestaden SKF**
Befintligt hus som snabbt kan göras tillgängligt och bäst kan erbjuda det som efterfrågas till en rimlig hyreskostnad. Förvaltningen slipper att arbeta på en icke färdigställd plats under ombyggnation med medförande byggstörningar under iordningställandet och får tillgång till lokaler vid en kommunikationsnod.
2. **Budgetalternativet med flytt till Lillhagsparken 5 och 18**
Förslaget skapar viss inlåsningsseffekt då man sannolikt måste stanna i lokaliseringen åtminstone ytterligare 10 år, men erbjuder förvaltningen möjligheten att samla verksamheten på en mer koncentrerad yta.
3. **Lillhagsparken 5, 12, 13, 16 och 18** (befintlig lösning)
Förslaget ger inte förvaltningen lämpliga lokaler utifrån en organisatorisk och praktisk hänsyn och påverkar inte mot ett bättre läge, men stänger inte dörren för en flytt längre fram.

Förutom de organisatoriska fördelarna listar förstudiens projektgrupp nedanstående aspekter som motiverande parametrar i sin bedömning:

Parkeringsfrågan

Dagens lokalisering skapar förutsättning för många anställda att de är hänvisade till resor till och från arbetet med bil. Det finns en bara en busslinje, vilket gör tillgängligheten ytterst begränsad med kollektivtrafik. Inga planer finns att förändra kapaciteten.

Lokaliseringen ligger även långt från centrala Göteborg, både stadens geografi och som del av stadens organisation. Hittills har tillgången på P-platser varit god. Den minskar dock kraftigt i samband med nybyggnationen av bostäder i området som tar en majoritet av parkeringsytan i anspråk. Förvaltningen vill sträva mot att så många som möjligt kan resa kollektivt eller med cykel och dessa förutsättningar är betydligt bättre i alternativet Gamlestaden. I alternativet Gamlestaden finns sex spårvagnslinjer, pendeltåg, flertalet busslinjer, Styr och ställ samt goda möjligheter till cykelparkering. Cykelgaraget vid Gamlestadstorget gör det möjligt att snabbt ta sig sista biten från resecentrumet.

Kostnadsperspektivet

En flytt innebär att lokalförvaltningen kommer att få ett restvärde och flyttkostnader om cirka 13,6 miljoner som kommer att belasta resultaträkningen. Den årliga kostnaden kommer att hamna på cirka 1,5 miljoner högre per år. Detta bör då ställas mot att staden sannolikt måste ordna en bättre parkeringslösning i Lillhagsparken, exempelvis ett parkeringshus. Den högre årliga kostnaden innehåller uppvärmning av Lillhagsparken tills dess att lokalerna kommer till användning på annat sätt, genom till exempel uthyrning, utvecklig eller försäljning och är således en kostnad som inte är oändlig. Med denna kostnadspost borträknad skiljer det cirka en halv miljon kronor mellan alternativen vilket är en relativt liten kostnad i förhållande till de fördelar som en flytt innebär för organisationen.

Tillfället

Lokalen finns i en befintlig byggnad och kan ställas i ordning relativt snabbt jämfört med att flytta in i en nybyggnation. Det är sällan den typen av möjligheter av stora kontorsytor finns tillgängliga med ett bra läge och till den relativt låga hyresnivån. Iordningställandet påverkar inte den löpande verksamheten, vilket ger en effektiv flyttprocess med minimerade störningar. Det är också ett bra tillfälle att samverka med den pågående processöversynen och organisationsförändringen LF 2021 – tillsammans för ett processbaserat ledningssystem. Detta är något som förstärker känslan av en nystart och ger lokalförutsättningar som stödjer hur förvaltningen vill bedriva sin verksamhet på bästa sätt.

Organisation

Mindre och effektivare lokaler gör att förvaltningen kan allokera mer tid åt att serva staden och medborgarna istället för att ta hand om vårt eget hus. Det innebär en långsiktig lösning med en lokaliseringlösning som är robust över tid och kan hantera organisationens förändring. Det innebär också förhoppningsvis att förvaltningen inte kommer att behöva överväga en omlokalisering under en lång tid framöver.

Effektivare lokaler stödjer ett effektivare arbete. Förändrade arbetssätt och möjligheter till distansarbete behöver utvecklas tillsammans med hur det fysiska mötet och arbetsplatsen bäst stödjer de gemensamma målen och uppdraget. Bättre nyttjade ytor ger också bättre samverkan och tillgänglighet för våra kunder och i förlängningen större nytta för den enskilde medborgaren.

Förvaltningsledningens bedömning

Utifrån förstudien och den samlade bedömningen från projektgruppen tog förvaltningsledningen, på sitt möte den 25 augusti 2020, ett inriktningsbeslut att framtida lokalisering avses att bli i Gamlestaden SKF.

Lokalsekretariatets yttrande

Lokalsekretariatet yttrade sig 1 september 2020 med bedömningen att nämnden måste värdera de olika alternativen utifrån både ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv och fatta beslut om att gå vidare med det alternativ som bäst möter den prioritering som nämnden vill göra.

Övrigt

Fastighetskontoret har aviserat att det finns intresse för Lillhagsparken 5 (LP5) från en extern hyresgäst, en privat grundskola, som vill flytta in i lokalerna redan hösten 2021. En förstudie har sjuvätsats för att utreda byggnadens förutsättningar samt att en ansökan om tidsbegränsat bygglov för annan användning (skola) har skickats in. Fastighetskontoret behöver lämna besked om inhyrningen är möjlig senast i början av september för att kunna möta kundens önskemål. Konsekvensen för lokalförvaltningen blir att förvaltningen behöver återkoppla till Fastighetskontoret snarast om intresse finns att hyra in ytterligare yta i Lillhagsparken 5.

Bedömning ur ekologiska dimension

Att underlätta för så många medarbetare och besökare som möjligt att ställa bilen och istället resa kollektivt eller med cykel och dylikt till kontoret minskar belastningen på miljön. Förvaltningens resor minskar också eftersom den föreslagna lokaliseringen är avsevärt bättre integrerad i transportnäten, och bättre möjlighet till kollektiva färdmedel ges. Även detta medverkar till en minskad miljö- och klimatbelastning. Färre antal inhyrda kvm per anställd bidrar till lägre energiförbrukning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokaliseringalternativet Gamlestaden SKF kostar ca 1,5 miljon kronor mer än alternativen i Lillhagsparken så länge lokalförvaltningen behöver stå för kostnaden att hålla lokalerna i Lillhagsparken uppvärmda. Hittas annan användning, genom exempelvis uthyrning, utveckling, försäljning eller dylikt blir skillnaden cirka en halv miljon kronor.

Potentiell intäkt vid en extern uthyrning av lokalytan i Lillhagsparken kan generera en högre intäkt för Göteborgs Stad än vad lokalförvaltningens hyra medför. Läget pekar på större värde för Göteborgs Stad som fastighetsägare vid utveckling för bostäder.

En lokalisering som är bättre integrerad i staden innebär också effektivare tidsanvändning för förvaltningens medarbetare eftersom restider minskar. En stor del av förvaltningens leverantörer (konsulter, entreprenörer med mera), förvaltningsobjekt, servicekontor, och stadens övriga förvaltningar hamnar inom kortare resvägar. Det besparar verksamheten resurser och reskostnader.

Den föreslagna lokaliseringen ligger på promenadavstånd till två av förvaltningens största kunder och samverkansparter, grundskoleförvaltningen och förskoleförvaltningen, vilket är en väsentlig fördel.

Bedömning ur social dimension

I samband med arbetet kring, och behovet av, att rekrytera medarbetare identifierar lokalförvaltningen tydliga problem med nuvarande lokalisering. Med detta som bakgrund lyfter förvaltningen fram behovet av en ny lokalisering med bättre kommunikationer för att underlätta kommande rekryteringsarbete. En möjlighet som förvaltningen lyfter fram

är en lokalisering i omedelbar närhet till någon av stadens kommande stora resenoder. Detta förväntas inte bara ha positiv påverkan på rekryteringsprocessen, utan även personalomsättningen.

Lokalförvaltningen ses troligen som en mer attraktiv arbetsgivare genom att förstärka Gamlestaden som en kommunikationsnod samt de goda kommunikationsmöjligheterna Marieholmstunneln och Västlänken bidrar till inom några år. Den föreslagna lokaliseringen erbjuder också ett mer komplett serviceutbud under betydligt större del av dygnet.

Samverkan

Information i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 22 september 2020.

Bilagor

- Bilaga 1 Lokalförvaltningens uppdrag till lokalsekretariatet
- Bilaga 2 Lokalsekretariatets uppdrag till lokalförvaltningen
- Bilaga 3 Lokalförvaltningens förstudie
- Bilaga 4 Lokalförvaltningens checklistor
- Bilaga 5 LS yttrande gällande lokaler till delar av lokalförvaltningens verksamhet

Lokalförvaltningen

Patrick Kristensson

Direktör

Fredrik Lyrblad

Avdelningschef
Utvecklingsavdelningen



Datum 2020-09-01
Diarienummer 1265/18

Yttrande

Uppdrag om att hitta lokaler för delar av lokalförvaltningens verksamhet.

Lokalförvaltningen inkom 2018-07-03 med en uppdragsbeställning till lokalsekretariatet om att hitta lokaler för delar av lokalförvaltningens verksamhet (lokalförvaltningen dnr 0271/18). Lokalsekretariatet skickade 2018-10-09 ett uppdrag till lokalförvaltningen om att inleda en förstudie för att utreda hur det identifierade lokalbehovet skulle kunna lösas. 2020-08-31 inkom lokalförvaltningen med en färdigställd förstudie.

Förstudien redovisar tre olika lösningar på nämndens redovisade lokalbehov. För mer information om de olika alternativen se bifogad förstudie. Lokalsekretariatet gör bedömningen att samtliga alternativ skulle kunna vara möjliga. Vilket som är mest fördelaktigt beror på om nämnden utgår ifrån ett ekonomiskt- eller ett organisatoriskt perspektiv när nämnden fattar sitt beslut.

I yttrandet redovisas de tre olika hyresobjekten tillsammans med lokalsekretariatets bedömning av vilket perspektiv, ekonomiskt eller organisatoriskt som bedöms vara mest tillämpligt samt preliminära totalkostnader, hyreskostnader, engångskostnader och restvärden som belastar nämndens resultaträkning vid en eventuell flytt.

Utifrån ett ekonomiskt perspektiv bedöms de olika alternativen utifrån vilket som ger nämnden lägst lokalkostnader. Utifrån ett organisatoriskt perspektiv bedöms de olika alternativen utifrån vilka organisatoriska fördelar de skulle kunna ge nämnden. I förstudien redovisas tre primära organisatoriska fördelar:

1. Samlokalisering till mer yteffektiva lokaler vilket bedöms kunna skapa större flexibilitet och kunna stärka möjligheten till samarbete och utbyte mellan förvaltningens olika enheter och avdelningar
2. Närhet till en större kollektivtrafik nod vilket ger bättre möjligheter till resor med kollektivtrafik både när det gäller resor till/från och i

arbetet. Men också tillgång till flera olika anknytningar och fler avgångar

3. Ett antagande om att en mer tillgänglig geografisk placering skulle kunna underlätta vid förvaltningens rekrytering av nya medarbetare

Lokalsekretariatet gör bedömningen att nämnden måste värdera de olika alternativen utifrån både ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv och fatta beslut om att gå vidare med det alternativ som bäst möter den prioritering som nämnden vill göra.

Hyresobjekten

Alternativ 1

Förstudiens första alternativ innebär en samlokalisering till Lillhagsparken 5 och Lillhagsparken 18 med bibehållen planlösning med en total yta på cirka 9200 kvadratmeter.

Fastighetskontoret är hyresvärd för lokalerna i Lillhagsparken 5 och ett hyresavtal för den första hyresperioden bedöms kunna tecknas mellan parterna på mellan 7 till 10 år. Periodicitet på möjlig förlängning efter första avtalsperioden och tid för ömsesidig uppsägning avtalas mellan parterna i kommande avtalsförhandling.

Denna lösning innebär en preliminär totalkostnad på **cirka 22 000 tkr** per år varav hyreskostnaden utgör **cirka 7 650 tkr** per år. Utöver detta tillkommer engångskostnader vid flytt och restvärden som belastar resultaträkningen och som preliminärt beräknas uppgå till **cirka 10 600 tkr**.

Lokalsekretariatet bedömer att detta alternativ är relevant främst utifrån ett organisatoriskt perspektiv med fokus på fördel 1 enligt ovan.

Alternativ 2

Förstudiens andra alternativ är det alternativ som innebär minst förändring mot dagens lokallösning och innebär att nämnden i stort stannar kvar i befintliga lokaler med en total yta på cirka 11 300 kvadratmeter.

Det är planerat att nämnden ska lämna lokalerna i Lillhagsparken 17 när dessa rivs för att exploateras till nya bostäder. Denna yta ersätts då med ytterligare yta i Lillhagsparken 5.

Fastighetskontoret är hyresvärd för lokalerna i Lillhagsparken 5 och det befintliga hyresavtalet bedöms kunna förlängas och utökas. Nuvarande hyresavtal är tecknat för en period om 48 månader och löper ut 2022-08-31.

Periodicitet på förlängning av befintligt hyresavtal och tid för ömsesidig uppsägning avtalas mellan parterna i kommande avtalsförhandling.

Detta alternativ innebär en preliminär totalkostnad på **cirka 22 000 tkr** per år varav hyreskostnaden utgör **cirka 3 650 tkr** per år. Utöver detta tillkommer engångskostnader vid flytt och restvärden som belastar resultaträkningen och som preliminärt beräknas uppgå till **cirka 100 tkr**.

Lokalsekretariatet bedömer att detta alternativ är relevant främst utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

Alternativ 3

Förstudiens tredje alternativ är en extern inhyrning av nyrenoverade kontorslokaler i SKF:s gamla kontorsfastighet i Gamlestaden med en total yta på cirka 5900 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsbolaget är hyresvärd och ett hyresavtal för den första hyresperioden bedöms kunna tecknas mellan parterna på mellan 7 till 10 år. Periodicitet på möjlig förlängning efter första avtalsperioden och tid för ömsesidig uppsägning avtalas mellan parterna i kommande avtalsförhandling.

Denna lösning innebär en preliminär totalkostnad på **cirka 23 500 tkr** per år varav hyreskostnaden utgör **cirka 13 600 tkr** per år. Utöver detta tillkommer engångskostnader vid flytt och restvärden som belastar resultaträkningen och som preliminärt beräknas uppgå till **cirka 13 600 tkr**.

Lokalsekretariatet bedömer att detta alternativ är relevant främst utifrån ett organisatoriskt perspektiv med fokus på samtliga fördelar enligt ovan.

Särskilt att beakta

Fastighetskontoret har pågående samtal med en presumtiv hyresgäst till de lokaler i Lillhagsparken 5 där lokalförvaltningens nuvarande hyresavtal löper ut 2022-08-31. Det finns än så länge inget konkret avtal mellan parterna och samtal med stadsbyggnadskontoret pågår gällande möjligheten att få nödvändiga bygglov. Lokalsekretariatet gör därför bedömningen att de ovan redovisade alternativen i Lillhagsparken 5 är aktuella och relevanta.

Bilagor

1. Uppdrag från lokalförvaltningen till lokalsekretariatet
2. Uppdrag från lokalsekretariatet till lokalförvaltningen
3. Lokalförvaltningens förstudie
4. Lokalförvaltningens checklistor

Lokalnämndens beslut distribueras till:

Lokalsekretariatet

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Lokalsekretariatet

Tommy Eliasson

Planeringsledare

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 01 35

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för lokalsekretariatet

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

Telefon: 031-368 00 34

Kontorslokaler för delar av Lokalförvaltningens egna verksamhet

Förstudierapport, uppdaterad version

2020-08-28

Uppdragsbeskrivning

Lokalförvaltningen befinner sig i en expansiv fas och har behov av att öka antalet medarbetare till att omfatta totalt cirka 480–500 jämfört med dagens cirka 350.

Idag disponerar förvaltningen cirka 9400 kvadratmeter i Lillhagsparken fördelat på Lillhagsparken 12, 13, 16, 17 och 18. Förvaltningen kommer att under 2021 behöva lämna 1200 kvadratmeter i Lillhagsparken 17. Ytan ska exploateras för nya bostäder. Förvaltningen gör då bedömningen att den kvarvarande ytan på 8200 kvadratmeter inte räcker för förvaltningens behov av kontorslokaler, bland annat på grund av att de kvarvarande lokalerna inte är yteffektiva.

Lokalförvaltningens behov av expansion är känt sedan tidigare och hur en framtida expansion skulle kunna lösas i Lillhagsparken har diskuterats. Västra Götalandsregionen har idag cirka 7500 kvadratmeter i Lillhagsparken 5. Regionen planerar att lämna dessa lokaler 2019-06-30. När regionen lämnar kan Lokalförvaltningen ta över dessa lokaler och har då möjlighet att lämna lokalerna i Lillhagsparken 12, 13 och 16. Förvaltningen kan då samlokalisera sig i Lillhagsparken 5 och 18 och där disponera en yta på cirka 9500 kvadratmeter. Detta ger en yta per medarbetare på 19 kvm baserat på ett totalt medarbetarantal om 500.

I samband med sitt behov av att rekrytera fler medarbetare lyfter Lokalförvaltningen fram att det finns problem att göra det på grund av nuvarande lokalisering. Med detta problem som bakgrund lyfter förvaltningen fram behovet av en ny lokalisering med bättre kommunikationer för att underlätta kommande rekryteringar. En möjlighet som förvaltningen lyfter fram är en lokalisering i omedelbar närhet till någon av stadens kommande stora resenoder.

Lokalsekretariatet ger Lokalförvaltningen i uppdrag göra en förstudie som ska utreda följande:

1. Utifrån ovan redovisade möjliga lösningar i Lillhagsparken utreda hur förvaltningens behov för cirka 480–500 medarbetare skulle kunna lösas i Lillhagsparken.
2. Utreda hur förvaltningens behov för cirka 480–500 medarbetare skulle kunna lösas med en ny lokalisering som har en närhet till goda kommunikationer.

I bägge alternativen ska totala ytor, hyreskostnader, eventuella prognostiserade ombyggnationskostnader samt preliminärt inflyttningsdatum redovisas.

Verksamhetens behov

Kontorsplatser för cirka 480–500 medarbetare. Närhet till goda kommunikationer. Parkering utifrån nuvarande behov av parkeringsplatser för medarbetare, besökare och poolbilar.

Kommentar till uppdragsbeskrivning

Detaljplan som berör LP 17 beräknas av Fastighetskontoret vara klar under 2023 och inte 2021. Behovet av arbetsplatser är snarare för 400 personer än 480 - 500 personer som uppdraget anger. LF har numera personal även i LP 5 sedan hösten 2019. Projektgruppen har i dialog med Lokalsekretariatet utrett alla tänkbara kombinationer av kontorslokaler i Lillhagsparken (d.v.s. inte enbart en lösning i LP 5 och 18) samt lokalisering på annan plats.

Nuläge

Fastighetskontoret har aviserat att det finns intresse för LP 5 från en extern hyresgäst, en privat grundskola, som vill flytta in i lokalerna redan hösten 2021. En förstudie har sjuvänt för att utreda byggnadens förutsättningar samt att en ansökan om tidsbegränsat bygglov för annan användning (skola) har skickats in. FK behöver lämna besked om inhyrningen är möjlig senast i början av september för att kunna möta kundens önskemål. Konsekvensen för LF blir att förvaltningen behöver återkoppla till FK snarast (senast september) om intresse finns att hyra in ytterligare yta i LP 5. På FLG 25/8 beslutades att presentera tre ”bra” förslag för nämnden att ta ställning till, av sex utredda. FLG:s inriktningsbeslut är dock en flytt till Gamlestaden.

Projektgruppens arbete

Förstudien har genomförts av en projektgrupp bestående av Mattias Joklint – projektledare tidiga skeden, Robert Renström – projektledare inhyrning, biträdda av Seija Kempainen – senior projektledare inhyrning.

Projektgruppen har undersökt vilka kombinationer av lokaler i Lillhagsparken som skulle kunna vara möjliga rent praktiskt och sammanställt vilka kostnader dessa alternativ får samt undersökt vad som finns att hyra på den öppna marknaden och till vilken kostnad. I den ursprungliga förstudien behandlas sex alternativ varav tre exkluderats i denna uppdaterade rapport då de bedöms som för kostsamma av LS och LF:s ledningsgrupp.

De tre kvarvarande alternativen presenteras nedan med en kalkyl, en allmän kommentar samt för- och nackdelar med alternativen. I flera fall har det inte varit möjligt att få fram verkliga kostnader och då har projektgruppen gjort kvalificerade antaganden baserat på nyckeltal eller utifrån våra egna eller sakkunniga kollegors professionella utlåtanden.

Avvägningar och hänsyn

Det finns utrymme att diskutera vad som är en lämplig avskrivningstid på investeringar. Vi har valt att använda oss av 25 år då detta är den genomsnittliga avskrivningstiden på LF:s nuvarande investeringar. Väljs istället en avskrivningstid om t.ex. 10 år får det en stor påverkan på kalkylen för det alternativ i Lillhagsparken som kräver investeringar. Vi vill förtydliga denna omständighet och överlåter samtidigt till beslutsfattare att ta ställning till vilket alternativ som är mest lämpligt.

LS har också flaggat för att de löpande kostnader, t.ex. uppvärmning, som är knutna till LP 12, 13, 16 och 18 kommer att belasta LF så länge ingen annan verksamhet tagit över lokalerna, fastigheterna sålts, det beslutats om ändrad användning, eller annat alternativ. Med anledning av detta så finns en uppskattad kostnad för uppvärmning medräknad i alternativet som innebär en flytt från Lillhagsparken.

Nedskrivning av restvärden vid flytt

I Lokalnämndens balansräkning finns per idag restvärden för samtliga de byggnader som LF disponerar:

En del av volymen av tillgångsvärdena utgörs av förvaltningsåtgärder av underhållskaraktär (byte av mattor, målning av väggar och tak), som LF vidtog utifrån det förvaltaransvar över Lillhagsparken som lokalnämnden hade. Motsvarande åtgärder behöver med viss periodicitet utföras också i övriga byggnader inom LN:s bestånd, vilket då inte betraktas som en kundbeställning. Det leder inte till något tilläggsavtal utan ingår i hyran.

Dessa åtgärder bör därför inte likställas med verksamhetsanpassningar vars värden ska skrivas ned den dag verksamheten lämnar lokalerna. Syftet med åtgärderna har varit att vidmakthålla lokalernas funktionalitet, inte att ändra på dess inriktning.

En del av åtgärderna var dock mer av karaktären ombyggnationer och verksamhetsanpassningar, såsom tillskapandet av nya kontorsrum, nya kök och konferensrum och motsvarande åtgärder.

Problemet, när vi nu försöker identifiera de tillgångar som ska skrivas ned, är att LN:s anläggningsregister inte särredovisar åtgärderna då detta var före komponentredovisningens tid.

Vad vi också utifrån god redovisningssed har skyldighet att bedöma är om de bokförda värdena är rättvisande.

I detta fallet är förmodligen tillgångsvärdena undervärderade.

De bokförda värdena för de aktuella ytorna uppgår i juni 2022 till 21 395 666 kr.

Enligt de redovisningsprinciper som gäller för privata fastighetsägare skulle det förmodligen vara mer aktuellt med en uppskrivning av värdena, än en nedskrivning för att i externredovisningen återge ett rättvisande tillgångsvärde.

Inom Göteborgs stad finns dock enligt Lokalförvaltningens kännedom ingen praxis att skriva upp anläggningars tillgångsvärden.

Enligt god redovisningssed ska också en tillgångs värde skrivas ned först när följande två faktorer är uppfyllda:

- De framtida ekonomiska fördelarna eller Servicepotentialen (nyttan av lokalerna) inte längre bedöms komma kommunen till del.
- Rivnings (utrangerings)-beslut är fattat

Lokalförvaltningen föreslår därför följande hantering vid framräknandet av ett nedskrivningsbehov:

Hälften av de bokförda restvärdena skrivs ned och resten kvarstår.

Då följs god redovisningssed när det gäller att vara försiktiga i externredovisningen men samtidigt beaktat en mer rättvisande bild över tillgångarnas värden i externredovisningen.

LP 5 och 18, befintlig planlösning

Total yta: **9230 kvm**

Totalkostnad ca **22 mkr/år** och befintligt restvärde som belastar resultaträkning vid flytt: **ca 10,1 mkr**

Restvärde av nyinvesteringar efter 10 år: **34,8 mkr**

(för detaljerad kostnadsberäkning med kommentarer se kalkyl)

Allmänt

Denna kontorslösning är ett "budgetalternativ" till en aktivitetsbaserad lösning. Den bedömda investeringskostnaden om ca 58 mkr som kalkylen bygger på innefattar fastighetsanknutna investeringar såsom ny ventilation, de nödvändigaste lokalanpassningarna och yttre underhåll där vi bedömer att FK rimligen bör stå för ca halva investeringen. Därom har vi inte fått någon återkoppling från FK. Kalkylen innefattar därför hela investeringen, då vi gjort avvägningen att den belastar staden som helhet oavsett vem som står för kostnaden.

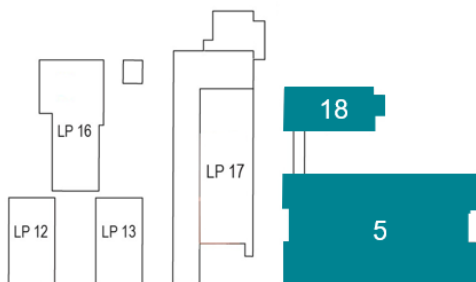
Fördelar med alternativet

Ett billigare alternativ än de aktivitetsbaserade, som valts bort i denna uppdaterade rapport. Personalen samlas i en byggnad och sitter närmare varandra. Med avtalspart (FK) finns en motpart att ställa krav på som hyresgäst och LF behöver inte använda sin egen personal för att förvalta sina egna fastigheter utan ersättning.

Nackdelar med alternativet

Läget, långt från övriga förvaltningar i staden och med begränsade allmänna kommunikationer, endast en busslinje, är oförändrat. Den till hösten förändrade parkeringssituationen i Lillhagsparken med kraftigt reducerat antal platser kommer att tillskapa stora problem för personalen att kunna ta sig till jobbet med bil, vilket är en förutsättning för många med dagens lokalisering. FK tittar på en lösning men har inte presenterats för LF i dagsläget. Om en sådan kan realiseras innebär det sannolikt kostnader för staden i form av byggandet av ett P-hus eller liknande. Bilberoendet som läget medför innebär större belastningar på miljön och klimatet. Lokalerna består av stora och ineffektiva ytor som ska städas och värmas upp i förhållande till externt inhyrda alternativ med mindre och effektivare lokalytor. Alternativet hindrar möjligheten för etablering av en skola i LP 5. Läget kan vara en belastning vid rekrytering av nya talanger då många yngre inte äger en bil. Alternativet kräver investeringar om ca 58 miljoner för att genomföras vilket innebär en inlåsnings effekt för Lokalförvaltningens möjlighet att flytta inom de närmaste 10 till 20 åren. Restvärde av verksamhets-specifika investeringar som belastar resultaträkningen vid året för flytt om är ca 10,1 mkr.

5+18 LOA 9230



Estimerad hyreskostnad

Yta totalt	9230
FK	7290
Egenägt	1940
Färdigställandedatum	2022 Möjligtvis

Byggekostnader

Anpassning lokal	24 000 000 kr	Innehåller ny lunchmatsal, reception och konferens-avd. om, ca 1 200 kvm. Bedömd kostnad 20 000 kr/kvm
Uppdatering tekniska system	25 000 000 kr	Ventilation etc. Oklart om LF eller FL ska stå för den kostnaden?
Underhåll LP 18	9 000 000 kr	

Nyinvesteringar totalt

58 000 000 kr

Totalkostnad är en uppskattning och ligger ev. i det övre spannet av vad som går att förvänta sig men ändå fullt rimlig.

Genomsnittlig avsk. Tid år	25 år	
Kommunintern ränta %	1,25%	
Hyra	7 654 500 kr	1050 kr/kvm/år
Hyrestillägg invest.	1 960 000 kr	Tillägget kan bli lägre om FK står för vissa delar investeringen. Men hyran blir då ev högre istället
Räntekostnad, gemomsnitt första 10 år	502 250 kr	Ränta kan bli lägre om FK står för vissa delar investeringen.
Planerat underhåll LP 18, yttre och inre	361 424 kr	Andel (ca 26%) av bedömt planerat underhåll på 34 mkr med avskrivningstid om 25 år.
Driftkostnader LP 18	1 011 000 kr	
Fastighetsskatt LP 18	130 000 kr	Uppskattade kostnad från 2021
Städ	4 250 000 kr	Baserat på aktuell städkostnad fördelat på kvm
Vaktmästeri och reception	3 100 000 kr	Beräknat på tre vaktmästare istället för som nu fem, samt 1 receptionstjänst
LF tillägg, inkl. f-skatt och drift	2 187 000 kr	300 kr/kvm
Varmhållning LP 12,13,16	828 000 kr	Osäkert om och hur länge!

Total hyreskostnad per år 21 984 174 kr

Restvärde invest. 2032 34 800 000 kr

Värdet kan bli lägre om FK står för vissa delar investeringen

Engångskostnader och restvärde som belastar resultaträkning vid flytt.

Data	100 000 kr	Referens - Bohusgatan, stadsdelskontor
Brand	0 kr	Kompletteringskostnader kan tillkomma
Lås och larm	0 kr	
Flyttkostnad	400 000 kr	Kompletteringskostnader kan tillkomma
Restvärde invest. juni 2022	10 073 728 kr	Restvärde för befintliga lokaler som belastar LF:s RR vid året för flytt
Summa	10 573 728 kr	

LP 5, 12, 13, 16 och 18

Total yta: **11 301 kvm**

Totalkostnad: **22,1 mkr/år**

Restvärde av nyinvesteringar efter 10 år: **20,4 mkr**

(för detaljerad kostnadsberäkning med kommentarer se bifogad kalkyl)

Allmänt

Det alternativ som innebär minst förändring mot dagens lösning. Lokalerna i LP 17 kommer att utgå och behöver ersättas med ytterligare yta i LP 5.

Framtida inre och yttre underhåll på byggnaderna beräknas innebära ett investeringsbehov på ca 34 mkr år 1-10 och 42 mkr år 10-20. Vi har bara räknat på det första tio åren och använt en avskrivningstid om 25 år.

Kostnaden för egen personal (d.v.s. den möjliga intäkten att fakturera våra kunder istället) som lägger tid på LF:s lokaler i Lillhagsparken ligger utanför beräkningen.

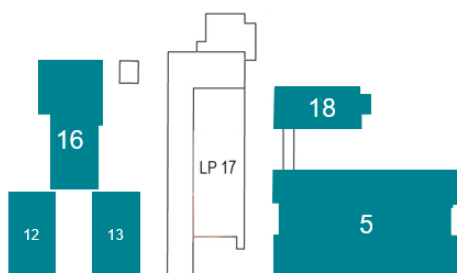
Fördelar med alternativet

Förändringen för personalen blir inte så omfattande då ingen större flytt krävs. Bra för den del av personalen som idag gynnas av lokaliseringen och trivs bra i en lösning som huvudsakligen innehåller cellkontor i olika storlekar.

Nackdelar med alternativet

Utöver de nackdelar som nämnts för alternativet 5 och 18 är det lokaler som gör anspråk på servicepersonalens arbetstimmar som skulle kunna användas till Lokalförvaltningens kunder. Även i detta alternativ finns ekonomiska inlåsningeffekter.

5, 12, 13, 16, 18 LOA ca 9300



Estimerad hyreskostnad. Investeringar: avskrivningar och ränta

Lillhagsparken	Totalt	Källa:	Uppgiftslämnare
Antal arbetsplatser	373	Personec	Sofia Holmén (HR), Iva Rodrigues Fernandes (SA)
Inhyrd LOA, kvm	11 301		Mattias Joklint, Anna Källqvist
Färdigställandedatum	Befintlig lokal		
Hyra	3 649 450 kr	Befintliga avtal	
<i>Arrende</i>	3 100 kr	Ekonomiavd	
Investeringskostnader 2022 (juni)			
<i>Avskrivningar</i>	2 096 253 kr	Ekonomiavd	Abir Salem
<i>Räntor</i>	316 624 kr	Ekonomiavd	Abir Salem
Driftkostnader			
<i>el, fjärrvärme, vatten</i>	2 396 000 kr	Avtal FK/LF	Per-Inge Pettersson
<i>reparationer, externa entr. förvaltning, teknisk och ekonomisk</i>	277 600 kr	Ekonomiavd	Abir Salem Snitt på fem år?
<i>fastighetsdrift, LF självkost</i>	188 200 kr	Avtal FK/LF	Nirmala, Per-Inge Pettersson
<i>Gräsklippning/snöröjning (andel 11%)</i>	822 098 kr		Avtal med FK, självkostnadspris 94kr/kvm
	100 000 kr	Ekonomiavd	Simon Woldetensae
FM-tjänster			
<i>Städ</i>	5 200 000 kr	Ekonomiavd	Simon Woldetensae
<i>vaktmästeri/reception/</i>	3 800 000 kr	Ekonomiavd	Simon Woldetensae
<i>Tillsyn och skötsel, externa entr..</i>	881 000 kr	Ekonomiavd	Abir Salem
Fastighetsskatt (förväntad)	500 000 kr	Skatteverket.se	
Plan. löp. underhåll avskr. 25 år	1 360 000 kr	FA	Marta Sandoval
Flyttkostnader från LP 17 till LP 5	100 000 kr		
Total hyreskostnad	22 090 448 kr		

Gamlestaden, SKF (HK3)

Total yta: **5915 kvm**

Totalkostnad: **23,5 mkr/år** och befintligt restvärde som belastar resultaträkning vid flytt: **ca 10,7 mkr**

Restvärde av nyinvesteringar efter 10 år: **0 kr**

(för detaljerad kostnadsberäkning med kommentarer se bifogad kalkyl)

Allmänt

Kontorsfastighet som ägs av Samhällsbyggnadsbolaget efter nyligen genomförd bytesaffär med Nyfosa. Byggnaden omfattar ca 17 000 LOA. SKF har hyresavtal till november 2020 och kommer att lämna för egna nybyggda lokaler på motsatt sida Sävån.

I kalkylen ligger en uppskattad kostnad om ca 1 mkr för att hålla lokalerna i Lillhagsparken uppvärmda till dess att de kommer till annan användning.

Fördelar med alternativet

Yteffektiva och moderna lokaler i närheten av ett av stadens större resecenter, Gamlestads Torg. Läget ger fler möjligheter att ställa bilen och resa kollektivt med pendeltåg, spårvagn, buss eller cykel. Förbättrad tillgänglighet för LF:s kunder och personal. Närmare andra förvaltningar, exempelvis grundskole- och förskoleförvaltningarna vid Gamlestads torg. Även närmare konsulter och byggplatser.

Personalen samlas i en byggnad och i en modernare kontorslösning som skapar större flexibilitet och stärker möjligheten till samarbete och utbyte mellan enheter och avdelningar samt underlättar vid framtida ev. organisationsförändringar.

Möjlighet att flytta in i färdiga lokaler där personal inte behöver störas av renoveringar.

Staden får en intäkt på LP 5 och har möjlighet att få intäkter på övriga lokaler genom uthyrning eller försäljning.

Bättre förutsättningar att rekrytera av unga talanger.

Nackdelar med alternativet

Något dyrare än alternativet i Lillhagsparken inräknat den miljon kr som LF behöver stå för i en övergångsperiod (oklart hur länge). Risk att tappa delar av personalen som missgynnas av en flytt. Staden får tomma lokaler att hantera. Parkeringskostnaden kan komma att öka och tillgängligheten att parkera med bil kan ev. bli något sämre. Restvärde av verksamhetsspecifika investeringar som belastar resultaträkningen vid året för flytt om ca 10,7 mkr.

Gamlestaden SKF, HK3



Estimerad hyreskostnad.

Fastighetsägare:	SBB		Kommentar:
Yta	5 915		
Inflytt	2022		Ledigt från november 2020, ca 6-9 månader anpassningstid, befintlig avtal LP 5 och 17 går ut ht 2022.
Byggkostnader	0		
Hyra kr/år	13 604 500 kr	2300 kr/kvm/år	Ingår renovering för ca 10 000 kr/kvm. Ger lokalen modern standard.
Driftkostnader	739 375 kr	125 kr/kvm/år	Uppskattat av FÅ baserat på grannfastigheter. SKF är ett modernare hus vilket borde kunna innebära något lägre kostnader än angivet
LF tillägg	1 094 275 kr	185 kr/kvm/år	Exkl. media och f-skatt, uppgift från FÅ
Fastighetsskatt	295 750 kr	50 kr/kvm/år	Uppgift från FÅ
Städ	2 722 000 kr		Fördelat efter kvm av befintlig kostnad
Vaktmästeri/reception	2 533 000 kr		3 st. vaktmästeritjänster+ 1 receptionstjänst
Utökad leasingkostnad	1 500 000 kr		Möbler
Varmhållning Lillhagsparken	1 000 000 kr		Osäkert om och hur länge!
Totala kostnader per år	23 488 900 kr		

Engångskostnader och restvärde som belastar resultaträkning vid flytt.			
Data	625 000 kr	Uppskattad kostnad, referens Bohusgatan	Finns ev. bra nät redan som delvis går att använda med justeringar
Brand	850 000 kr	Uppskattad kostnad, referens Bohusgatan	Ligger ev. på fastighetsägaren eller mindre justeringar. Befintligt larm har s.k. Hotellutrymning och berör hela huset. Kostnaden är beräknad på att vi har vårt eget men behövs ev. inte göras fullt ut.
Lås och larm	950 000 kr	Uppskattad kostnad, referens Bohusgatan	
Flyttkostnad	500 000 kr		
Restvärde invest. juni 2022	10 697 833 kr		
Totalt	13 622 833 kr		

Sammanfattning och slutsats

Alternativ	Yta, kvm	Prognos investering/underhåll	Kostnad för lokal per år	Restvärde som belastar RR 2022	Pris/anställd/år
12,13,16,18	11301	34 000 000 kr	22 090 448 kr	0 kr	59 224 kr
5 och 18 bef.	9230	58 000 000 kr	21 984 174 kr	10 073 728 kr	58 939 kr
SKF	5915	0 kr	23 488 900 kr	10 697 833 kr	62 973 kr

Fastighetskontoret behöver få ett besked från Lokalförvaltning senast i början av september för att kunna lämna besked till den skola som önskar hyra LP 5.

Alternativen som kräver stora investeringar i Lillhagsparken (aba) är de klart dyraste lokalalternativen och kommer innebära en inlåsnings effekt med stora restvärden. Dessa har därför sorterats bort i denna uppdaterade förstudierapport.

Alternativet i LP 5 och 18, befintlig planlösning, blir bara marginellt billigare än en extern inhyrning och blockerar samtidigt en intäkt för staden från en extern hyresgäst.

Alternativet att sitta kvar i befintlig lösning med skillnaden att LP 17 ersätts med ytterligare yta i LP 5 får en jämförbar årskostnad som alternativet LP 5 och 18 men med ett restvärde som belastar resultaträkningen. Med detta alternativ kvarstår då dock de nackdelar som ligger till grund för förstudien.

Intressant jämförelse ur ett "Stadenperspektiv"

Uppskattad potentiell intäkt (rena hyresintäkter) för LP 5, 12, 13, 16 och 18;
900 kr * 18 140 kvm = 16,3 mkr

Uppskattad hyreskostnad (ren hyresintäkt för FÄ);
2300 kr * 6000 kvm = 13,6 mkr.

SKF- alternativet kostar ca 1,5 mkr mer än alternativen i LP så länge LF behöver stå för kostnaden att hålla lokalerna i LP uppvärmda etc. Hittas annan användning blir skillnaden ca en halv miljon kr.

En flytt innebär att LF:s resultaträkning kommer belastas med ett restvärde på tidigare gjorda verksamhetsanknutna investeringar i LP om ca 10,7 (eller det belopp som överenskommes med LS).

Att ta ställning till för LF blir alltså;

1. Stanna kvar i Lillhagsparken och inte kunna flytta på många år eller att avstå LP 5 och vara tvungna att flytta?
2. Hur hanteras det restvärde som kommer att belasta LF:s RR

Projektgruppens rekommendation till FLG

Vår rekommendation utgår från tre punkter som vi tycker att valet av lokal bör utgå ifrån. Den lokal som ger bäst förutsättningar för;

1. en kostnadseffektiv organisation över tid (Ekonomi)
2. bästa möjliga service till kunden och medborgarna (Service)
3. minsta tänkbara belastning på miljön och klimatet (Miljö)

En flexibel och yteffektiv kontorslokal möjliggör ett modernare arbetssätt och kan lättare absorbera förändringar i behovet av personal över tid och organisationsförändringar. Den skapar förutsättningar att vara verksam i lokalerna över lång tid framöver och framtida flyttar kan därmed minimeras.

Med modernare arbetssätt menas lokaler som stödjer samarbete mellan avdelningar och enheter samt ökar möjligheterna för synergieffekter och underlättar ett mer digitaliserat arbetssätt. Vi ser exempelvis framför oss att fler möten kommer att genomföras digitalt även efter Covid -19 än innan pandemin bröt ut i mars 2020

En modern och attraktiv kontorslokal samt möjligheten till ett flexibelt arbetssätt anser vi ge bättre förutsättningar för att behålla och attrahera kompetens samt öka produktiviteten d.v.s. bättre ekonomi för LF och bättre service till våra kunder.

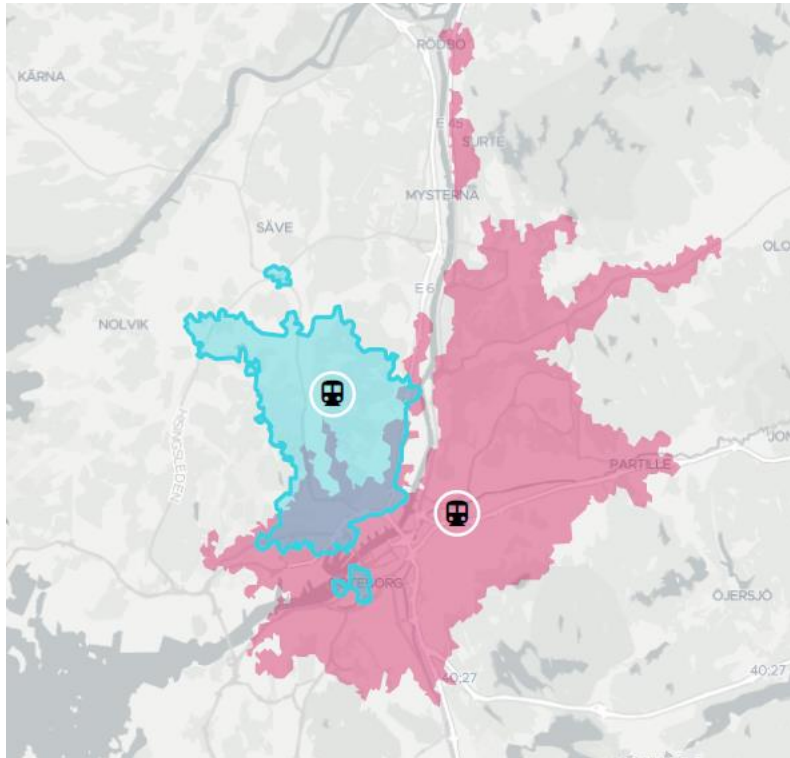
Att underlätta för så många medarbetare och besökare som möjligt att ställa bilen och istället resa kollektivt eller med cykel och dylikt till kontoret minskar belastningen på miljön.

Vi listar nedan i den ordning hur vi anser att de utredda alternativen bäst kan leverera utifrån ovan nämnda prioriteringar sammanvägt med den årliga hyreskostnaden.

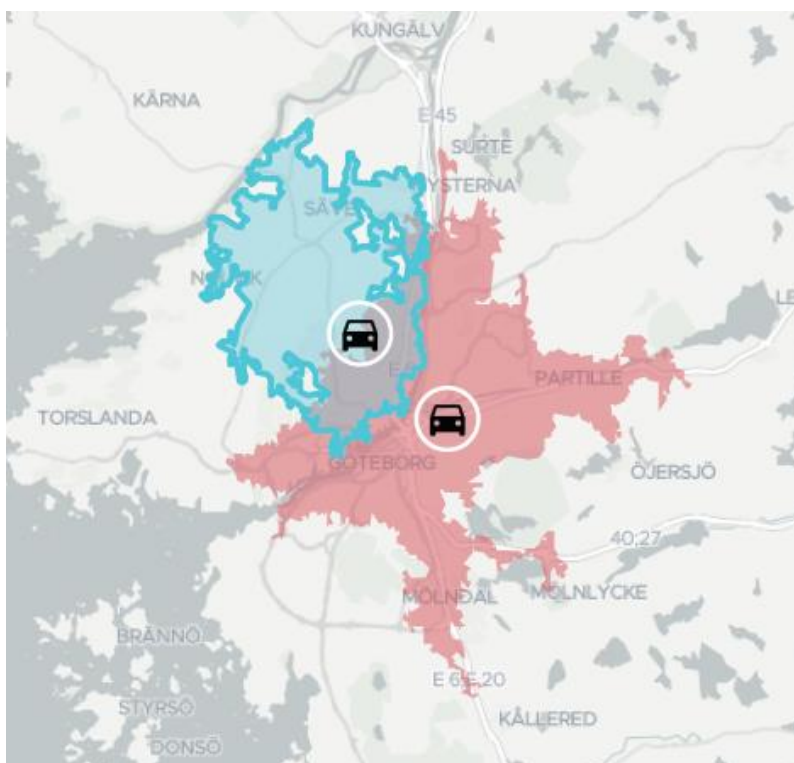
1. **Gamlestaden SKF**, befintligt hus som snabbt kan göras tillgänglig och bäst kan erbjuda det som efterfrågas till en rimlig hyreskostnad. Vi slipper arbeta i byggstök under iordningställandet och får tillgång till lokaler vid en kommunikationshub.
2. **Budgetalternativet med flytt till LP 5 och 18**. Skapar viss inlåsnings effekt, sannolikt åtminstone 10 år, men erbjuder oss att samla verksamheten på en mer samlad yta.
3. **LP 5, 12, 13, 16 och 18. (befintlig lösning)** Ger oss inte de lämpligaste lokalerna och bättre läge men stänger inte dörren för en flytt längre fram.

Kompletterande restidsutredning

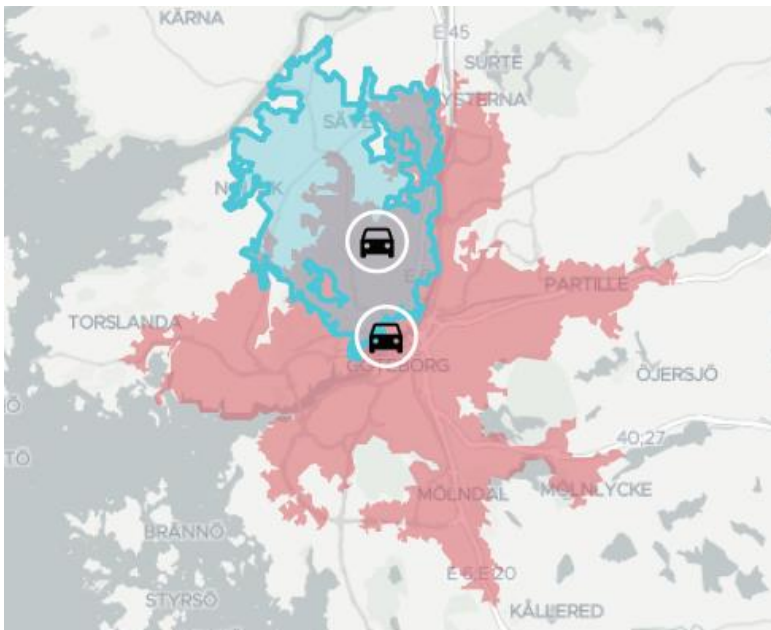
Kartan redovisar hur långt man tar sig med lokaltrafik inom samma tidsperiod från Lillhagsparken (blått område) respektive alternativet Gamlestaden (rosa område)



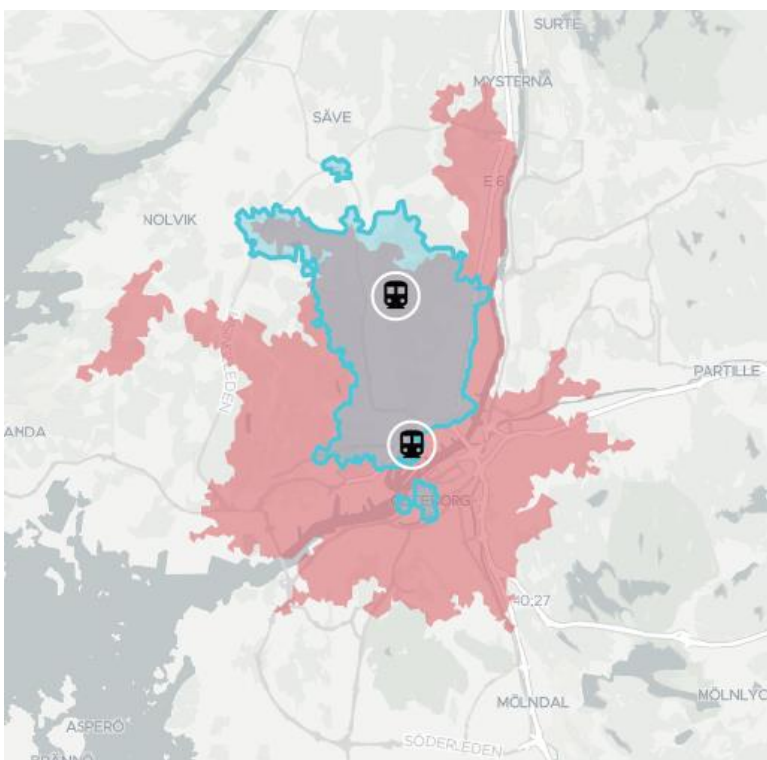
Samma utgångspunkter som ovan, med bil.



Kartan redovisar hur långt man tar sig med lokaltrafik inom samma tidsperiod från Lillhagsparken (blått område) respektive alternativet Backaplan (rosa område).



Samma utgångspunkter som ovan, men med biltrafik.



Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se

