



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-21

Diarienummer N043-0095/23

Handläggare

Cassandra Larsson

Telefon:

E-post:

Cassandra.larsson@demokratimedborgarservice.goteborg.se

Förstudie om lokaler för verksamheterna på Ekelundsgatan 1

Förslag till beslut

I nämnden för demokrati och medborgarservice

1. Nämnden för demokrati och medborgarservice ger förvaltningsdirektören i uppdrag att i sin tur lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om lokaler för verksamheterna på Ekelundsgatan 1.
2. Nämnden för demokrati och medborgarservice förklara beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Sedan 2013 när förvaltningen flyttade in på Ekelundsgatan 1 har nya uppdrag tillkommit, vi har genomfört en omorganisation och gått igenom en pandemi som förändrat våra arbetssätt. Det har bland annat lett till förändringar av förvaltningens lokalbehov.

Förutsättningar för att vi ska kunna utföra nämndens uppdrag med god kvalitet är lokaler som är kostnadseffektiva och möter verksamheternas behov. Idag motsvarar inte lokalerna på Ekelundsgatan 1 nämndens lokalbehov fullt ut.

Förvaltningen har därför sett över nämndens lokalbehov och behöver nu utreda vilka alternativ som, utifrån nämndens behov, ger lägsta möjliga totalkostnad över tid.

I enlighet med [Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler](#) föreslår förvaltningen att nämnden för demokrati och medborgarservice ger förvaltningsdirektören i uppdrag att lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie gällande lokaler för verksamheterna på Ekelundsgatan 1.

Förstudien ska utreda:

- Möjligheten att förlänga hyresavtalen den tid som behövs för att genomföra förstudien.
- Inhyrning i andra lämpliga lokaler.
- Stanna kvar, anpassa de befintliga lokalerna på Ekelundsgatan 1 och eventuell evakuering under tiden anpassningar genomförs.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att genomföra en förstudie innebär en kostnad. Kostnadens storlek beror på den arbetstid stadsfastighetsförvaltningens projektledare lägger ner på förstudien. Arbetstiden varierar beroende på förstudiens omfattning och utbudet på marknaden. Resultatet av förstudien är ett beslutsunderlag som syftar till att, utifrån nämndens behov, hitta den lösning som ger lägsta möjliga totalkostnad över tid.

Nämndens årliga kostnader för nuvarande lokaler på Ekelundsgatan 1 är 12 miljoner kronor. Målet är att förstudien ska presentera olika alternativ som sänker nämndens hyreskostnader med 10–20 procent. Förvaltningens bedömning är att det på sikt kommer innebära att hyreskostnaderna minskas med mellan 1,2 miljoner kronor och 2,4 miljoner kronor per år.

För att uppnå den önskade kostnadsminskningen bedömer förvaltningen att vissa investeringskostnader kan tillkomma. Beroende på förstudiens rekommendation kan kostnaderna utgöras av:

- Ombyggnationer och anpassningar av nuvarande eller ny lokal.
- Projektledning av förändringsledning och förändringskommunikation.
- Flyttkostnader.
- Installation och komplettering av inredning och utrustning.

När förstudien är presenterad vet förvaltningen vilka kostnader som kommer att tillkomma. I detta skede kommer förvaltningen ta fram ett förslag som nämnden kan behöva ta ställning till.

Bedömning ur ekologisk dimension

Dagens lokaler har ett centralt läge med fem till tio minuters gångavstånd till två större kollektivtrafikknutpunkter. Att både sänka lokalkostnaderna och ha tillgång till centrala lokaler är två faktorer som inte alltid går att förena. Målsättningen är att våra lokaler fortsättningsvis ska ligga nära minst en kollektivtrafikknutpunkt för att möjliggöra en god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Att uppnå en effektivare användning av förvaltningens lokalytor innebär att vi kan minska onödiga uppvärmningskostnader. Det vill säga uppvärmningskostnader för ytor som inte används eller står tomma under arbetsveckan.

Förvaltningen bedömer att dessa åtgärder bidrar till att minimera den ekologiska påverkan denna förändring kan resultera i.

Bedömning ur social dimension

Att minska nämndens lokalkostnader innebär att vi skapar ett större ekonomiskt utrymme för andra kostnader, till exempel personalkostnader. Att minska lokalkostnaderna är ett sätt att skydda förvaltningens personalresurser. Genom detta skapar vi förutsättningar att kunna fortsätta ge medborgarna samma service med god kvalitet.

Arbetsplatsen är ett arbetsverktyg. Med ändamålsenliga lokaler kan vi förbättra chefernas och medarbetarnas arbetsmiljö. Det leder till att stärka nämndens förutsättningar att utföra sina uppdrag.

Flera av nämndens verksamheter hanterar extra skyddsvärda personuppgifter och sekretessbelagda handlingar. Ett mål med ändamålsenliga lokaler är att bättre stödja arbetet med att skydda våra besökares personliga integritet. Exempelvis genom att:

- utforma lokalen att minska risken för överhörning mellan besöksrummen.
- inte placera en förvaltningsgemensam möteslokal i anslutning till enheter som hanterar stora mängder sekretessbelagda fysiska handlingar.
- Planera ändamålsenliga ytor för att hantera, förvara och arkivera sekretessbelagda handlingar.

Samverkan

Information om ärendet lämnas i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 17 maj 2023. Partssamverkan har skett löpande med de fackliga organisationerna i särskild samverkansgrupp (SSG) för lokaler.

Bilagor

1. Målbild för förvaltningens lokaler
2. Behovs- och verksamhetsbeskrivning Ekelundsgatan 1 demokrati- och medborgarservice

Ärendet

Nämnden behöver minska sina hyreskostnader och ytor som kan användas mer flexibelt och effektivt. Vi behöver också ytor som stöder verksamheternas uppdrag.

Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningsdirektören i uppdrag att i sin tur lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om lokaler för verksamheterna på Ekelundsgatan 1.

Förstudien ska utreda:

- Möjligheten att förlänga hyresavtalen den tid som behövs för att genomföra förstudien.
- Inhyrning i andra lämpliga lokaler.
- Stanna kvar, anpassa de befintliga lokalerna på Ekelundsgatan 1 och eventuell evakuering under tiden anpassningar genomförs.

Beskrivning av ärendet

Flera förändringar har skett sedan 2013 när förvaltningen flyttade in på Ekelundsgatan 1, bland annat:

- 2017 blev överförmyndarnämndens förvaltningsorganisation en del av förvaltningen.
- Sedan coronapandemin arbetar förvaltningens medarbetare hemifrån i större utsträckning.
- 2021 fick nämnden för demokrati och medborgarservice nya uppdrag i form av ansvar för medborgarkontoren och ett utökat demokratiuppdrag. Demokratiuppdraget innebär att nämnden ansvarar för att skapa förutsättningar för invånarnas demokratiska delaktighet och inflytande i samskapande med nämnder/styrelser och andra aktörer.
- 2021 genomförde förvaltningen en omorganisation och omflyttning av avdelningar och enheter inom nämndens lokaler på Ekelundsgatan 1, för att möjliggöra att de nya avdelningarna initialt kunde sitta tillsammans och på sätt stödja arbetet med att skapa gruppkänsla i de nya avdelningarna

Sedan 2019 har förvaltningen på olika sätt sett över lokalbehovet för verksamheterna på Ekelundsgatan 1. Vid det tillfället beslutade förvaltningen att stanna kvar på Ekelundsgatan 1. Från januari 2023 har förvaltningen återupptagit frågan och börjat utreda vilka behov förvaltningens verksamheter har och vilka lokaler vi behöver för att tillgodose behoven.

Nämnden har tre olika hyresavtal. Varje avtal förlängs automatiskt med treårsintervaller och har följande uppsägnings- och avtalstid.

Våningsplan	Sista datum för uppsägningstid	Avtalstid
1 och 2	30 december 2023	30 september 2024
6	30 december 2023	30 september 2024
9	30 mars 2024	30 november 2024

Identifierade behov

Förvaltningen har identifierat att vi behöver:

- Lokaler med 10–20 procent lägre hyra
- Ytor som stöder arbetet att vara en attraktiv arbetsgivare
- Ytor som stöder verksamheternas uppdrag
- Ytor som kan användas mer effektivt och flexibelt

Kommunbidraget ökar inte i samma takt som nämndens kostnader. Därför vill nämnden för demokrati och medborgarservice utreda vad som är mest ändamålsenligt och kostnadseffektivt, att hyra andra lokaler eller anpassa våra ytor på Ekelundsgatan 1.

Nämnden har kostnader för lokalyta som inte nyttjas till sin fulla potential. I vissa delar av Ekelundsgatan 1 står cellkontor och andra kontorsplatser ofta tomma och det finns biutor som inte nyttjas fullt ut. I andra delar upplever medarbetare trångboddhet.

Ytorna behöver fördelas annorlunda eftersom vissa verksamheter behöver större ytor för att kunna utföra sitt uppdrag medan andra inte behöver lika mycket yta.

Behov som inte tillgodoses fullt ut idag

Lokalerna är inte tillräckligt flexibla. Vi behöver ytor med större flexibilitet för att kunna nyttjas effektivare. Samma yta ska kunna ha flera syften. Vi behöver även ta höjd för nya uppdrag och personalförändringar genom att skapa större flexibilitet att anpassa lokalerna till fler eller färre medarbetare.

Mötesrummen räcker inte till eftersom många vill ha möten samtidigt. Vi har även behov av fler sociala ytor och utrymmen för spontana möten.

Medarbetarna är missnöjda med lokalernas ventilation och ljudmiljö. Med bättre ljudmiljö kan vi bland annat förebygga överhörning när vi tar emot besökare och hanterar sekretessbelagda uppgifter.

Förvaltningen är inte tillräckligt samlade och upplever sig för utspridda på fyra våningsplan. Vissa enheter inom samma avdelning kommer sällan i kontakt med varandra. Det saknas naturliga rörelsemönster mellan våningsplanen.

Förvaltningens bedömning

Lokaler som är kostnadseffektiva och möter verksamheternas behov är förutsättningar för att nämnden ska kunna utföra sina uppdrag med god kvalitet.

I enlighet med [Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler](#) föreslår förvaltningen att nämnden för demokrati och medborgarservice ger förvaltningsdirektören i uppdrag att lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie gällande lokaler för verksamheterna på Ekelundsgatan 1.

Förstudien ska utreda:

- Möjligheten att förlänga hyresavtalen den tid som behövs för att genomföra förstudien.
- Inhyrning i andra lämpliga lokaler.
- Stanna kvar, anpassa de befintliga lokalerna på Ekelundsgatan 1 och eventuell evakuering under tiden anpassningar genomförs.

Processen att genomföra förstudien, hitta, anpassa och flytta till en ny lokal tar tid. Det är därför viktigt att påbörja lokalprocessen så snart som möjligt.

Eva Englund

Ulrika Hellquist

Förvaltningsdirektör

Enhetschef IT, lokaler och säkerhet