



Ks § 11

Hyresavtal för nya lokaler till socialnämndens myndighets- och utredningsenhet

Dnr 2019/142-282

Socialförvaltningen redogör i tjänsteskrivelse 28 januari 2019 för bakgrunden till ärendet. Sedan 2008 har Socialnämndens myndighets- och utredningsenhet besöks- och kontorslokaler på Kvarngatan 5 i Västervik. Lokalerna är idag inte optimala för verksamheten. Nu gällande avtal med hyresvärden går ut den 31 december 2019 och uppsägningstiden är nio månader. Nuvarande hyreskostnad är 2 085 372 kr/år med tillkommande elkostnad.

Två hyresvärdar har anmält intresse, Fastighetsbolaget Hjälparen (Atriohuset) samt Welux Företagscenter i Westervik AB. Socialnämnden beslutade 2019-02-07, § 12 att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

De fackliga organisationerna Vision och Akademikerförbundet SSR har lämnat synpunkter i ärendet vilka bifogas som bilaga till socialförvaltningens tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelsens förvaltning meddelar i skrivelse 19 februari 2019 att de inte har något ytterligare att tillföra ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Yrkanden

Conny Tyrberg (C) yrkar bifall till liggande förslag till beslut.

Harald Hjalmarsson (M) yrkar att ärendet återremitteras för förnyad prövning till socialnämnden utan någon inriktning.

Ordföranden ställer yrkandet om återremiss mot att ärendet ska avgöras idag och finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras på dagens sammanträde.

Ordföranden finner vidare att kommunstyrelsen beslutat bifalla Conny Tyrbergs (C) yrkande om bifall till liggande förslag.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Justerandes sign





Ks § 11 forts.


Handlingar i ärendet:
Kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 19 februari 2019
Socialnämndens beslut 2019-02-07, § 12
Socialförvaltningens skrivelse 28 januari 2019

Expedieras till:
Kommunfullmäktige

Justerandes sign

Från:  <jorgen@svanlind.com> den 25 feb 2019 11:03:03 

Ärende: Ärende avseende lokaler till Socialförvaltningen - förtydligande ...

Till:  **Västerviks kommun**

Med hänvisning till det ärendeavseende nya lokaler för Socialförvaltningen som ska behandlas ikommunstyrelsen den 27 februari 2019 inkommer jag här med ett förtydligande avtidigare lämnat förslag.

Bakgrunden är att det kommit mig till kännedom att det förekommitfaktafel då Welux förslag presenterades i nämnden samt att jag inte berettsmöjlighet att precisera mitt anbud på ett sätt som gör det direkt jämförbartmed konkurrerande anbud.

Nedan följer mina förtydliganden och synpunkter:

1. Komfortkyla

Det finns komfortkyla i lokalerna vilket tydligt framgår av detavtalsförslag som jag skickat till Bostadsbolaget. Såvitt jag förstår står det däremoti Socialnämnden beslutsunderlag att detta inte finns.

2. Kostnad för värme

Jag kan naturligtvis erbjuda ett fast pris inklusive värme om såönskas för att undvika osäkerhet vad gäller framtida kostnad för kommunen samt göra mitt förslag jämförbart med konkurrerande anbud.

Priset är i så fall 1 877500 kr (dvs 10 000 kr högre per månad än ursprungligt förslag).

3. Tillgänglighet

Enligt företrädare för Socialförvaltningenansågs tillgängligheten bättre i konkurrerande anbud. När Försäkringskassan varhyresgäst stannade buss i direkt anslutning till Welux. Det finns ingenanledning att detta inte kan återupptas. I så fall finns kommunalt alternativinom ca 100 meter från lokalerna samt bättre parkeringsmöjligheter änövriga alternativ. Den möjligheten borde utvärderas innan slutligt beslutfattas.

4. Säkerhet

Det framgick även attsäkerheten bedömdes vara sämre på Welux. Jag vill därvid framhålla att Försäkringskassanhade liknande säkerhetskrav och kontoret är redan idag utrustat med låsbara rummed separat utgång bakväg. Under 10 års verksamhet hade de, såvitt jag vet, inte ett enda tillbud pga lokalernas belägenhet. Vad gäller säkerhet i övrigtär hela kontoret försett med sprinklersystem, vi har fullt upplysta parkeringarsamt redan idag vaktrondering (vilket kan anpassas efter hyresgästens behov).

Vad gäller punkt 3 och 4 ärdessa till viss del subjektiva kriterier och då de dessutom inte var uttalade ikravbeskrivningen inför anbud är det av vikt att eventuella skillnader mellan anbudi så fall utreds ordentligt om dessa kriterier ska ligga till grund för beslut.

I övrigt kan jag inte svara påom det finns några andra felaktigheter eller oklarheter eftersom jag inte settdet fullständiga beslutsunderlaget. Däremot vill jag påpeka att jag vid ettfler tal tillfällen sökte representant för Socialförvaltningen via telefon fören avstämning innan behandling i nämnden men fick ingen återkoppling. Jag ställdeäven frågan via email och erbjöd mig även att vara tillgänglig då ärendetbehandlades i nämnden och fick då till svar att det inte fanns någraoklarheter.

Jag ber därför att ett slutligt beslut i KS inte fattas om detfinns ytterligare frågetecken eller utestående frågor utan att jag i så fallförst får möjlighet att inkomma med svar.

Jag finns tillgängligpå denna email adress eller mobil 0703-558806 för eventuella frågor ellerförtydliganden.

Med vänlig hälsning

Jörgen Svanlind, Welux Företagscenter i Westervik AB



2019-02-19

Kommunsekreterare
Mikael Åskog
0490-25 40 13
mikael.askog@vastervik.se

Kommunstyrelsen

Hyresavtal för nya lokaler till socialnämndens myndighets- och utredningsenhet

Bakgrund till ärendet

Bakgrunden till ärendet beskrivs i socialförvaltningens skrivelse 28 januari 2019. Sedan 2008 har Socialnämndens myndighets- och utredningsenhet besöks- och kontorslokaler på Kvarngatan 5 i Västervik. Lokalerna är idag inte optimala för verksamheten. Nu gällande avtal med hyresvärden går ut den 31 december 2019 och uppsägningstiden är nio månader.

Utifrån kravspecifikationen som gjorts har två hyresvärdar anmält intresse, Fastighetsbolaget Hjälparen (Atriohuset) samt Welux Företagscenter i Westervik AB.

Hyreskostnad:

- Fastighetsbolaget Hjälparen: 2 345 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt fastighetsskatt (idag 30 470 kr/år).
- Welux: 1 757 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt uppvärmningskostnad.

Nuvarande hyreskostnad: 2 085 372 kr/år. Tillkommer elkostnad.

Beredning av ärendet

Socialnämnden beslutade 2019-02-07, § 12 att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Nämnden beslutade samtidigt att uppskattade flyttkostnader och övriga kostnader som tillkommer ska redovisas i utredningen samt att komplettera handlingarna med pris/kvm, ritningar samt säkerställd plats för handikapparkering.

Socialförvaltningen har kompletterat sin skrivelse från 28 januari 2019 med de begärda kompletteringarna. Avseende flyttkostnader så redovisas dessa på kommunstyrelsens sammanträde 26 februari 2019.

De fackliga organisationerna Vision och Akademikerförbundet SSR har lämnat synpunkter på ärendet vilka bifogas som bilaga till utredningen.

Kommunstyrelsens förvaltning har inget ytterligare att tillföra ärendet.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Anders Björlin
Kommundirektör



Sn § 12

Hyra lokaler till myndighets- och utredningsenheten

Dnr 2019/4 – 700

Sedan 2008 har Myndighets- och Utredningsenheten besöks- och kontorslokaler på Kvarngatan 5. Lokalerna är idag inte optimala för verksamheten. Nu gällande avtal med hyresvärden går ut den 31 december 2019 och uppsägningstiden är nio månader.

Utifrån kravspecifikationen som är gjord har två hyresvärdar anmält intresse, Fastighetsaktiebolaget Hjälparen (Atriohuset) samt Welux Företagscenter i Westervik AB.

Hyreskostnad:

- Fastighetsaktiebolaget Hjälparen: 2 345 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt fastighetsskatt (idag 30 470 kr/år)
- Welux: 1 757 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt uppvärmningskostnad.

Nuvarande hyreskostnad: 2 085 372 kr/år. Tillkommer elkostnad.

Handlingar i ärendet:

- Utredning Nya lokaler för myndighets- och utredningsenheten med bilaga

Socialchefens förslag

att socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Yrkande

Ingela Svensson (C) yrkar att uppskattade flyttkostnader och övriga kostnader som tillkommer ska redovisas i utredningen.

Ordförande finner att socialnämnden bifaller yrkandet.

Jon Sjölander (M) yrkar att även komplettera handlingarna med pris/kvm, ritningar samt säkerställd plats för handikapparkering.

Ordförande finner att socialnämnden bifaller yrkandet.

Justerandes sign



Sn § 12 forts.

Socialnämnden beslutar

att bifalla förslag till beslut med tillägg att uppskattade flyttkostnader och övriga kostnader som tillkommer ska redovisas i utredningen samt att även komplettera handlingarna med pris/kvm, ritningar samt säkerställd plats för handikapparkering.

Justerandes sign



Nya lokaler för myndighets- och utredningsenheten

Bakgrund

Sedan 2008 har Myndighets- och Utredningsenheten besöks- och kontorslokaler på Kvarngatan 5. Lokalerna är idag inte optimala för verksamheten och det behöver bland annat göras en ombyggnad av receptionen. Under senare år har också problem funnits gällande avlopp och ventilation.

Skulle nuvarande lokaler renoveras och anpassas till verksamhetens behov skulle ersättningslokaler behövas under en längre period.

Nu gällande avtal med hyresvärderna går ut den 31 december 2019 och uppsägningstiden är 9 månader. Nuvarande hyresvärd har vid flera tillfällen meddelat att man eventuellt kommer att bygga om lokalerna till annan verksamhet. Utifrån dessa förutsättningar har Tjust Fastigheter getts i uppdrag att titta på alternativa lokaler.

En utredning gällande kravspecifikation för nya lokaler gjordes 2017 av dåvarande IFO-chef Peter Jansson. Utifrån denna har Tjust Fastigheter gått ut och ställt en förfrågan till möjliga hyresvärdar i Västervik.

Inkomna avtalsförslag från hyresvärdar

Utifrån kravspecifikation har två hyresvärdar anmält intresse, Fastighetsaktiebolaget Hjälparen (Atriohuset) samt Welux Företagscenter i Westervik AB.

Hyreskostnad:

Fastighetsaktiebolaget Hjälparen: 2 345 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt fastighetsskatt (idag 30 470 kr/år)

Welux: 1 757 000 kr/år. Tillkommer elkostnad samt uppvärmningskostnad.

Nuvarande hyreskostnad: 2 085 372 kr/år. Tillkommer elkostnad.

Beskrivning av inkomna avtalsförslag

Atriohuset

Har lämnat en fullständig beskrivning över hur man skall lösa uppdraget. Bifogat ritning över hur lokalerna skall utformas och då både reception, kontorsrum, besöksrum, konferensrum samt personalutrymmen. Kommer att renovera samtliga lokaler och iordningställa helt enligt kravspecifikation.

Welux

Har lämnat in ett avtalsförslag där man beskriver att man löser uppdraget enligt kravspecifikation. Ritning har ej bifogats.

Kommer att utgå från nuvarande lokaler och ej göra några större ombyggnationer.

Vissa frågetecken kring uppvärmningskostnader där man beskriver att nuvarande kostnad är 120 000 kr/år.



Inkomna synpunkter från verksamheten gällande förslagen

Atriohuset

- Bra ritning som uppfyller verksamhetens behov.
- Ligger centralt och lättillgängligt för besökare och person. Kollektivtrafik och närliggande parkeringar finns för både besökare och personal.
- Trygg arbetsplats för personal och besökare. Anpassade lokaler.
- Ny ventilation och klimatanläggning.

Welux

- Bra parkeringsmöjligheter.
- Ligger avsides med skog och industribyggnad intill. Uppfattas mörkt och ensligt.
- Inga ritningar tillgängliga där tänkta lokaler presenteras.
- Stor otrygghet och risk för yrkesgrupp med känd utsatthet för hot och våld. Ansvarig chef har varit i kontakt med Arbetsmiljöverket som påtalar vikten av en riskbedömning enligt AFS 1993:2. Arbetsmiljöverket gav också exempel på kommuner där frågan varit uppe.
- Ökade kostnader för "dubbelbemanning".
- Ökade kostnader för säkerhetsåtgärder.
- Sämre tillgänglighet för klienter som inte är bilburna. Busslinje behöver dras om. Busstider kommer påverka planeringen.
- Klienters kostnad för kollektivtrafik tillkommer eller ökar vilket innebär större risk för uteblivna besök.
- Personal följer ofta med klienter till exempelvis bank, sjukhuse m.m. Man har också många hembesök inom gång/cykelavstånd från centrum. Läggs verksamheten längre från centrum kommer det att behövas fler bilar. Verksamheten uppskattar att det kommer att behövas två extra bilar för att klara detta. Kostnad ca. 140 000 kr/år.
- Klimatkyla saknas

Inkomna synpunkter från de fackliga organisationerna.

Se bilaga 1.

Förslag till beslut

att socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna hyresavtal för Atriohuset (Fastighetsbolaget Hjälparen) i Västervik med en årshyra på 2 345 000 kronor baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt.

Jörgen Olsson
Socialchef

Sven Tholén
Projektledare



Komplettering utifrån socialnämndens beslut 2019-02-07

Ingela Svensson (C) yrkar att uppskattade flyttkostnader samt övriga kostnader som tillkommer ska redovisas.

Johan Sjölander (M) yrkar att även komplettera handlingarna med pris/kvm, ritningar samt säkerställd plats för handikapparkering.

Redovisning flytt samt övriga kostnader

- Flyttkostnader redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde
- Nya möbler till lunchrum 150 tkr
- Nya möbler till ett konferensrum 50 tkr

Redovisning pris/kvm, ritningar samt handikapparkering

- Pris/kvm Hjälparen 1 1 750 kr/kvm Totalt 1 340 kvm
 Pris/kvm Welux 1 098 kr/kvm Totalt 1 600 kvm
- Ritningar bifogas i bilaga 1 samt bilaga 2
- Handikapparkering kan erhållas av hyresvärd utan förhöjd hyra. Kan även lösas genom att kommunal parkeringsplats vid Södra Kyrkogatan skyltas om till handikapplats.

Angående nya lokaler till Myndighets- och utredningsenheten

För att inte riskera att det blir sämre arbetsmiljö för våra medarbetare eller sämre service för våra medborgare så förordar Vision och Akademikerförbundet SSR Atriohuset.

- I Atrio huset så är det förberett med Luftkonditionering, komfortkyla, vilket kan komma att bli helt nödvändigt i framtiden med den extrem värmen som varit.
- Svårt att ta sig ut till Welux för våra klienter, då många har svårt att färdas med buss, och det kan gälla av både fysiska och psykiska skäl.
- Atrio ligger nära andra samarbetspartners som tex sjukhus, försörjningsstöd, Arbete o Kompetens, Skola, Annagården etc..
- Fler bilar och cyklar om flytten går till Welux och det kostar pengar.
- Man vill behålla närheten till möten och slippa långa färdsträckor som blir tidstjuvar.
- Det finns en oro att flytta till Welux då det känns ensamt och mörkt på eftermiddagen. Det ofta är nödvändigt att lägga klientmöten sent på dagen.

Vision

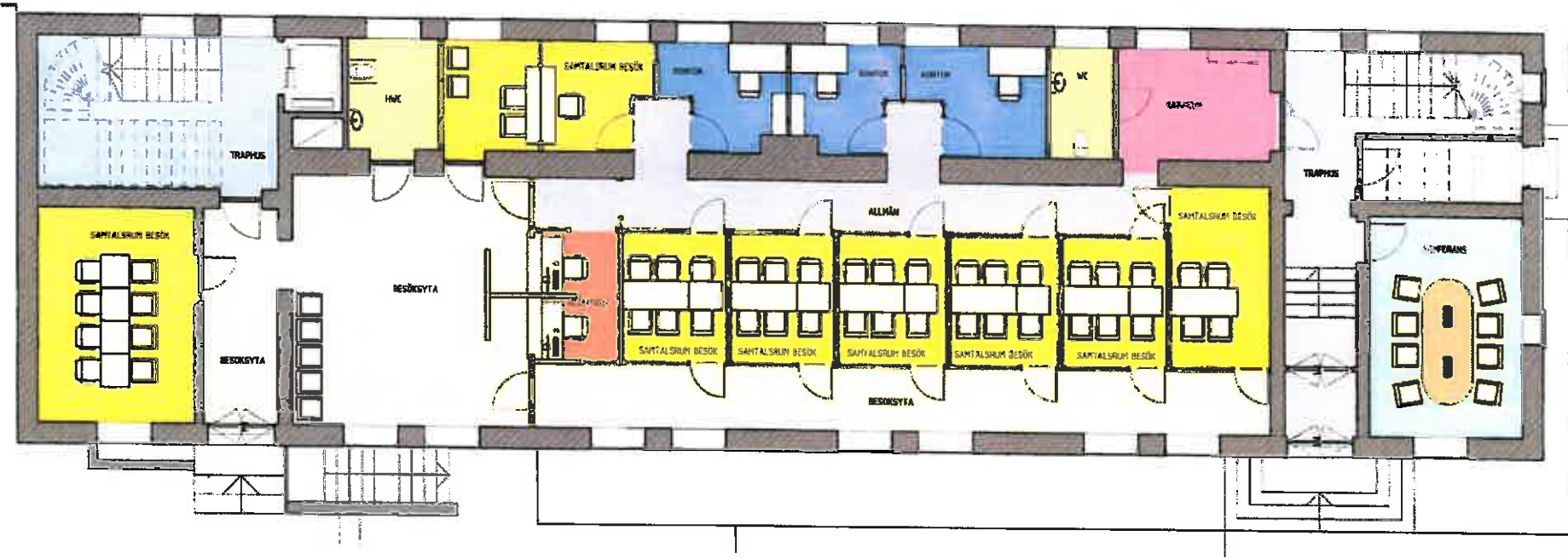
Mikael Sandberg
Huvudskyddsombud

Marika Wallander
Skyddsombud

Malin Englund
Skyddsombud

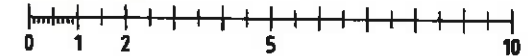
Akademikerförbundet SSR

Maria Appelqvist
Ombud



PLAN 1

SKALA 1:100



METER

ATRIO
arkitekter

KV. HJÄLPAREN
HUS 2 PLAN 1

Project number	5035
Date	2010-10-05
Drawn by	AMo
Checked by	LBn

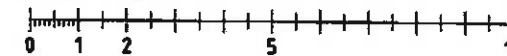
A104

Scale	1 : 100
-------	---------



PLAN 2

SKALA 1:100



METER

ATRIO
arkitekter

KV. HJÄLPAREN
HUS 2 PLAN 2

Project number	8095
Date	2018-10-05
Drawn by	AMb
Checked by	LBn

A105

Scale	1 : 100
-------	---------



PLAN 3

SKALA 1:100



ATRIO
arkitekter

KV. HJÄLPAREN
HUS 2 PLAN 3

Project number	6035
Date	2018-10-05
Drawn by	AMo
Checked by	L8n

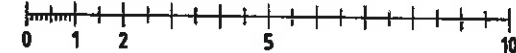
A106

Scale	1:100
-------	-------



PLAN 1

SKALA 1:100



METER

ATRIO
arkitekter

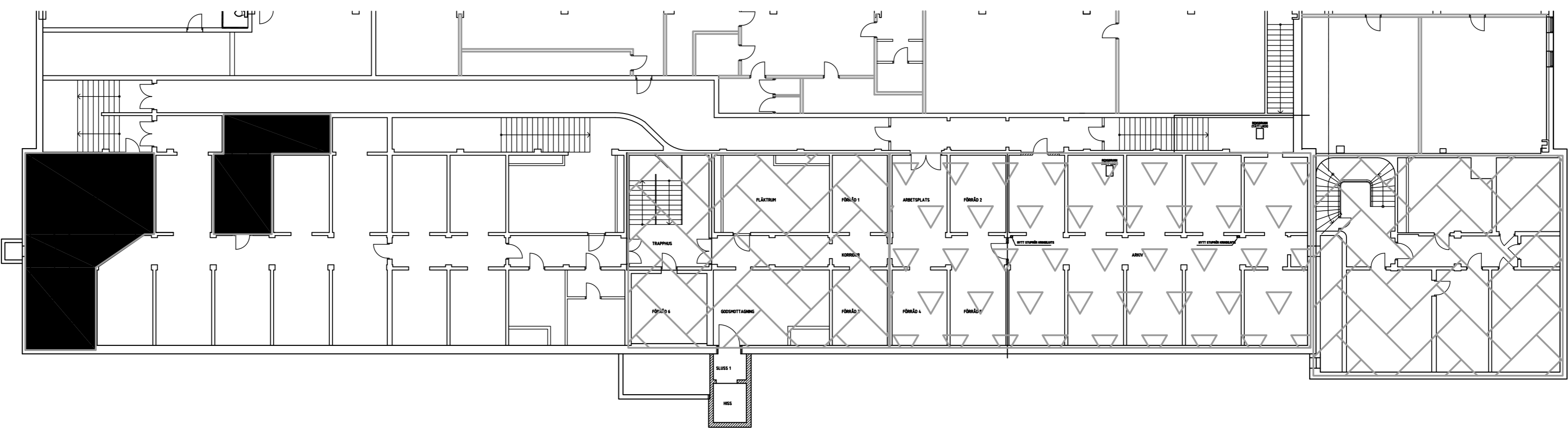
KV. HJÄLPAREN
HUS 1 PLAN 1

Project number	5035
Date	2018-10-05
Drawn by	SWn
Checked by	LBn

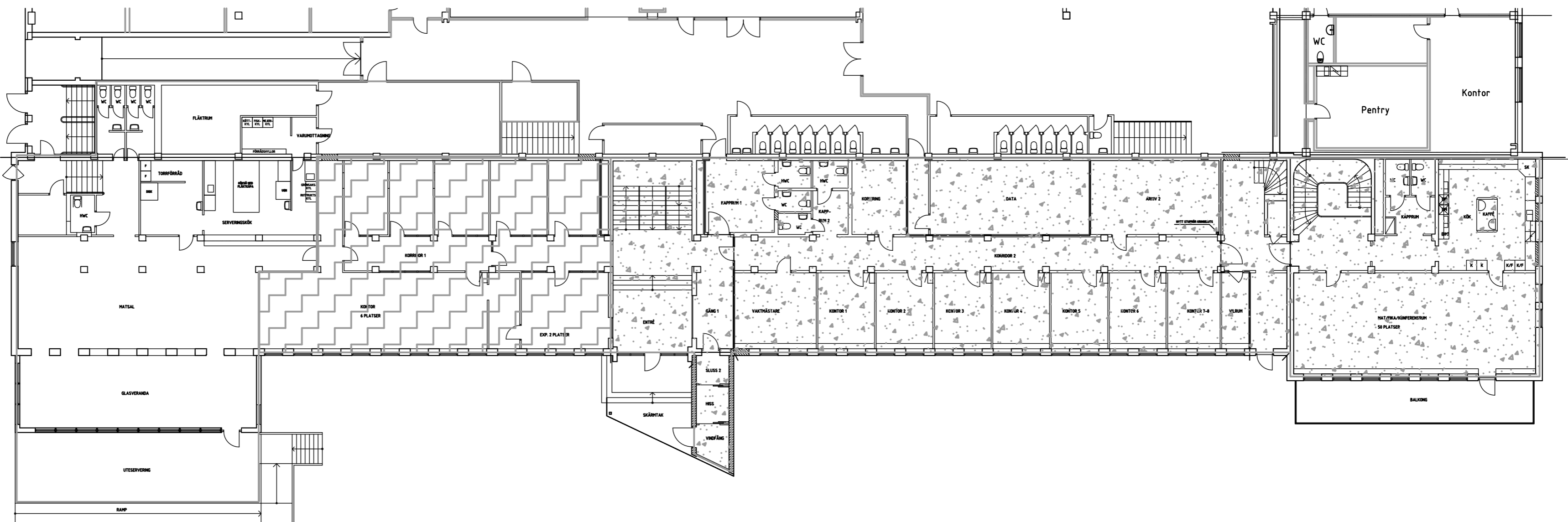
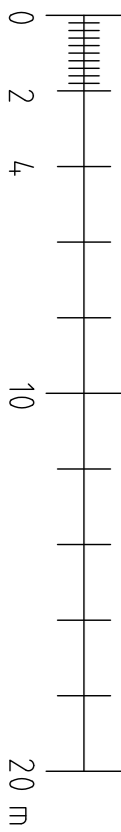
A101

Scale	1 : 100
-------	---------

2018-10-05 11:21:57



KÄLLARPLAN



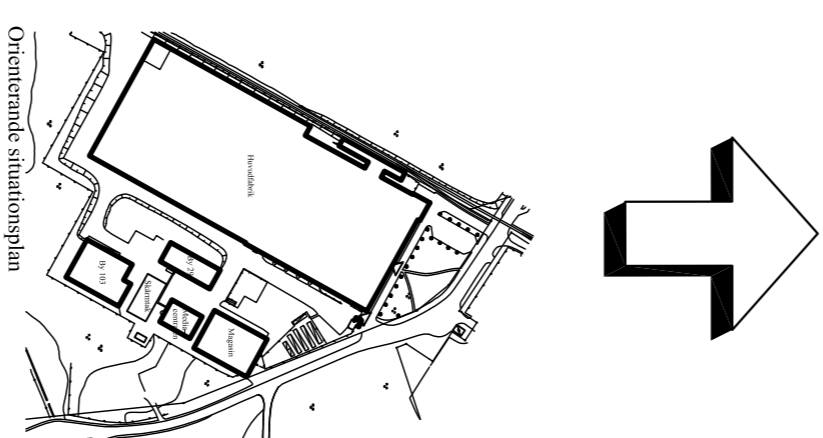
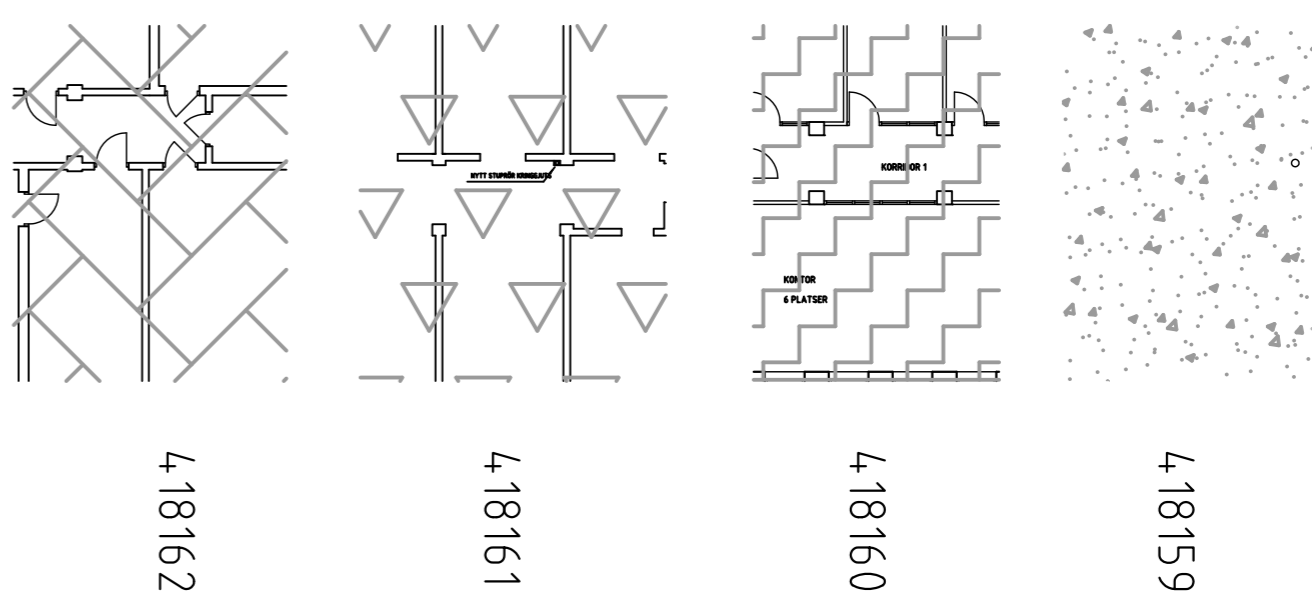
BOTTENPLAN



VÅNING 1 TRAPPA



VÅNING 2 TRAPPOR



BET	ANT	ANDRINGS AVSER	DATUM	SIGN
		Relationsritning 100420		
		Västerвик 4:71		
		WELUX		
Edholmsgraven 26 593 61 Västervik Telefon 0490-157 30 Fax 0490-355 90 info@wvslam.com				
Uppdrags nr	02096	BETÄNKNINGS AV	HANDLEDARE	
Datum	2011-03-08	KR		
Försämringskassan				
Planer	NUMMER	BET		
SKALA	1:200	A30.F122		