

# **Beslut om hyreskontrakt för Intraservice nya verksamhetslokaler**

**Nämnden för Intraservice**

2025-03-20

# Förslag till beslut

I nämnden för Intraservice:

1. Hyreskontrakt nr 101335-1201-01 för Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg.  
Fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20,37:21 godkänns.
2. Förvaltningsdirektören (Peter Söderström) får i uppdrag att underteckna hyreskontrakt för Rosenlundsplatsen 5 för nämndens räkning.
3. Beslutet fattas med omedelbar justering.



## Målet med Intraservices arbetsplats framåt

Vi tar sikte mot:

- En enad förvaltning genom att underlätta samarbete, effektivitet och nytänkande.
- En mer attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats där medarbetare trivs.

Vi har ändamålsenliga lokaler och arbetsplatser, anpassade efter vår leverans och vad vi arbetar med. Det är attraktivt att komma till kontoret.

Kontoret ska bli en modern mötesplats för medarbetare, kunder och besökare, som kännetecknas av hur vi vill framstå som förvaltning.

Vi har ett mer effektivt nyttjande av våra lokalytor - mer kostnadseffektivt, mer flexibelt och mer hållbart.

# Inriktningsbeslut för styrning och ramverk

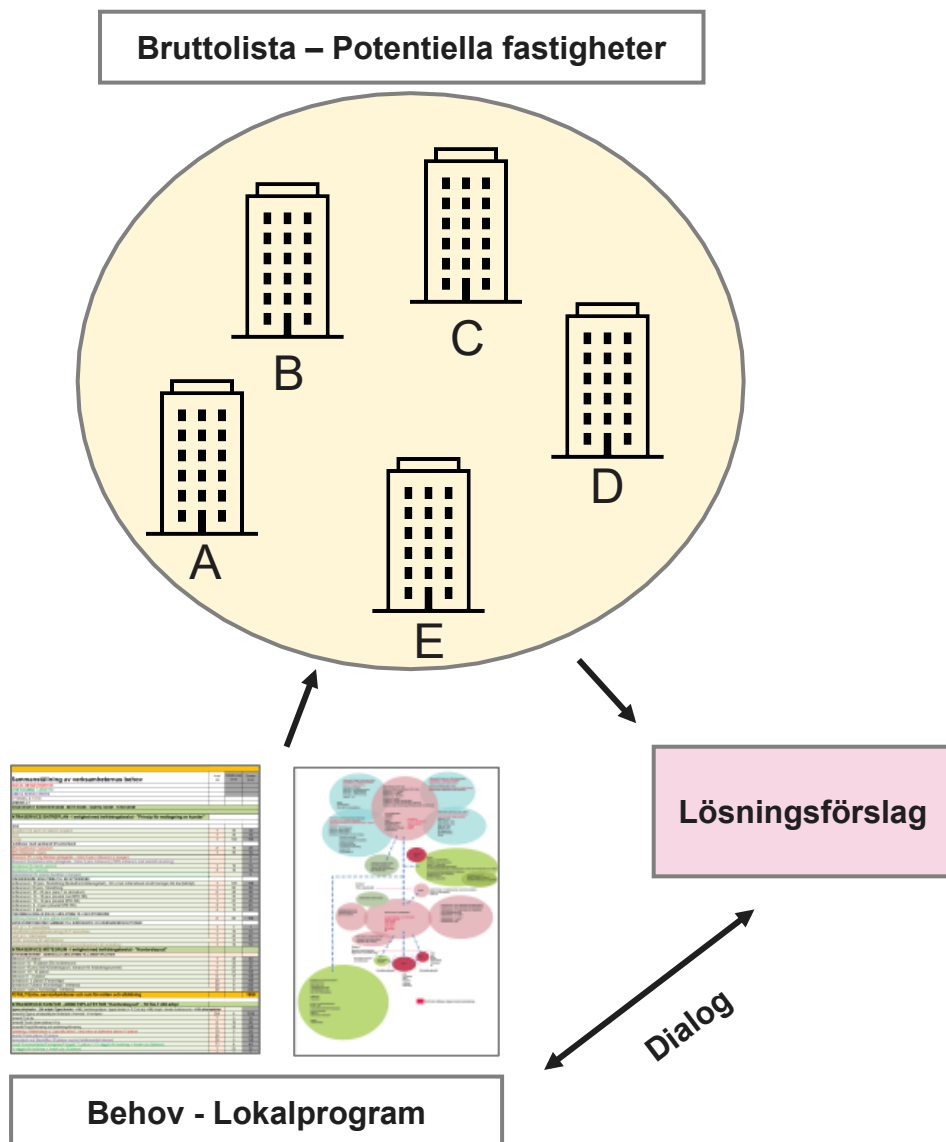
- 1) Inriktningen för projektet är **fokus på lokaler** där arbetsplatsen är en gemensam resurs. Vi ska arbeta utifrån **ett gemensamt verksamhetsbaserat arbetssätt på Intraservice**.
- 2) Intraservice ska sitta i ett **centralt läge, samlat i en fastighet alternativt i angränsande fastigheter**. Stor flexibilitet ska eftersträvas, detta gäller såväl lokalernas utformning som hyreskontraktens villkor.
- 3) Vår utgångspunkt är att framtida lokaler ska ha en kapacitet som motsvarar en **belägningsgrad på 60%**.
- 4) Intraservice **lokalkostnader ska vara oförändrade** jmf. med nuläge, mindre lokalytor balanseras mot högre hyror.
- 5) Vi är **öppna för att samutnyttja funktioner och lokalytor** med andra verksamheter inom och utanför Göteborgs Stads organisation. Exempel på detta kan vara ytor för gemensamt nyttjande som reception, större mötes- och konferensrum, källarutrymmen och cykelparkering.
- 6) Intraservice krav på lokalerna är avgränsade till **"sedvanliga hyresgäst Anpassningar"**. Inga utökade krav på lokaler eller tekniska system (luft, ljud, ljus, miljö) utöver standard.
- 7) Tidigare framtagna **dokument ska återanvändas** i relevanta delar. Flexibilitet prioriteras.
- 8) Vår inriktning är att sitta i miljöklassade byggnader. I lämplig omfattning **återanvänder vi inredning och utrustning** där så är möjligt och ekonomiskt försvarbart.

# Intraservices lokalbehov

Förvaltningens verksamheter ansvarade för att sammanställa sina respektive lokalbehov och tekniska krav. Mynnade ut i ett lokalprogram som fastställde och beskrev förvaltningens totala lokalbehov. Dessutom tog förvaltningen fram ett schema som visade principerna för det tänkta in- och utflödet av service, medarbetare och besökare i organisationen.

| Sammanställning av verksamheternas behov |  |  |  | Mått  |  | Mått  |  | Mått  |  | Mått  |  |
|------------------------------------------|--|--|--|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |
|                                          |  |  |  | Antal |  | Antal |  | Antal |  |       |  |

# Kvalitativ analys- och utvärderingsmodell



## Beslutade utvärderingskriterier

1. Indikativ hyresnivå
2. Lokalens disposition
3. Geografisk placering
4. Välkomnande och öppen entré och reception
5. Gemensam samlingslokal kombinerad med kök
6. Närhet till service
7. Kommunikation med kommunala färdmedel
8. Närhet till parkeringsplatser för verksamheter med fordonsbehov
9. Lokalens placering utifrån trygghet
10. Relativ närhet till parkering för medarbetare och kunder
11. Geografiskt läge utifrån risk för översvämning
12. Samlas på samma adress
13. Ventilation och inomhusklimat
14. Goda förutsättningar för ljus
15. Goda förutsättningar för ljud
16. Lokalernas miljöegenskaper
17. Närhet till låsbar cykelparkering
18. Möjlig inflyttning
19. Flexibilitet att växa/krympa
20. Utbildningslokaler
21. Tillgänglighet (funktionsnedsättning)
22. Estetik samt terrass, uteplats eller motsvarande

# Successivt valdes objekt bort

Bruttolistan från Stadsfastighetsförvaltningen bestod inledningsvis av **5 fastigheter**. Successivt, genom styrgruppsbeslut har vi i vår process för varje omgång valt bort det objekt som sämst matchar vårt lokalprogram och fortsatt dialogen med resten av objekten. Detta för att kunna utveckla objekten och slutligen ha **två bra förslag** som möter Intraservice behov på olika sätt.

Bortvalda objekt:

- **Första objektet** att väljas bort gjorde det p.g.a. brister i lokalernas disposition som kommunikationen i byggnaden, begränsningar i att skapa en välkomnande entré och nackdelar med många våningsplan.
- **Andra objektet** att väljas bort gjorde det p.g.a. lokalernas disposition med en låg flexibilitet i lokalerna, tätt mellan arbetsplatser och problem att tillgodose vårt behov av parkeringsplatser för våra verksamheter med behov. Objektet ansågs indikativt inte heller hålla sig inom de ekonomiska mål vi fått till oss.
- **Tredje objektet**, valdes bort efter svårigheter att tona ner de faktiska minusfaktorerna trots dialog och kompromisser. En splittrad planlösning som skulle påverka vårt flöde av externa besökare samt ge svårigheter att få till "ett Intraservice". Rörelsen genom lokalerna blev inte naturlig p.g.a. en labyrintisk planlösning och tvingade fram stor rörelse mellan våningsplan.

# Rosenlundsplatsen 5



- Kvarteret Regina, huvudentré vid Rosenlundsplatsen 5.
- Våning 2 och 3
- 7786 m<sup>2</sup>
- Centralt läge med nära till lokaltrafiken.
- Byggnationen av Västlänken pågår fortsatt, men när det är klart kommer hållplats Haga ligga alldeles intill.

# Huvudentré från Rosenlundsplatsen



# Huvudentré från Rosenlundsplatsen



# Personalentréer runt lokalerna



Visualisering, Alecta Fastigheter

# Ingår inte i projektet

- CLU har särskilda lokalbehov för assessment som kräver avskildhet, som inte har kunnat inkluderas i projektet. Medarbetarna har en naturlig del i våra nya lokaler.
- Ett separat projekt för att hitta nya lokaler till CLU påbörjas inom kort.
- Plan 0 på Rosenlund ingår inte i flyttprojektet. Avtalet löper ut årsskiftet 2028-2029.
- Gymmet avvecklas. Enligt beslut i kommunfullmäktige ska vi ha likvärdiga personalförmåner för alla medarbetare i staden.



# Varför föll valet på Kvarteret Regina på Rosenlundsplatsen 5?

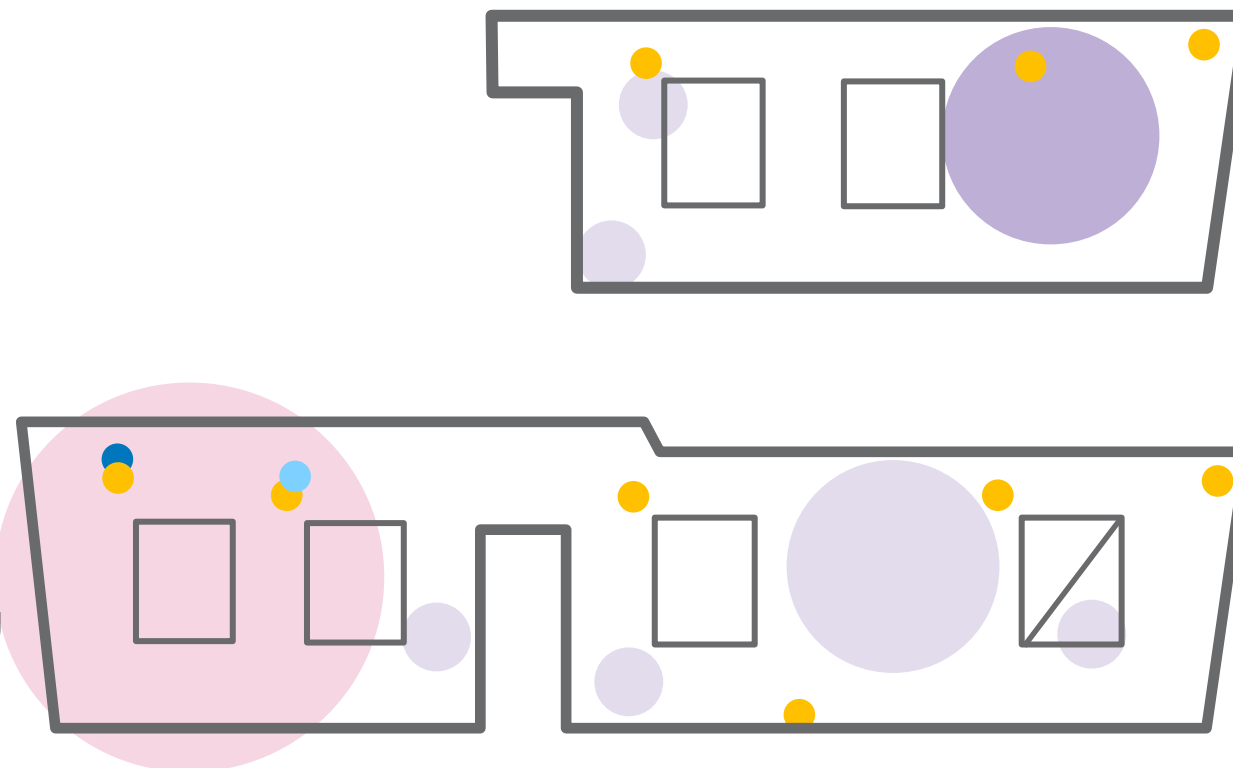
- Bäst förutsättningar för att skapa **en enad förvaltning** då vi har fler **gemensamma mötesplatser**, såsom en välkomnande reception, mötestorg, gemensam matsal, salonger för fika. Uppmuntrar till samarbete genom spontana möten för nytänkande.
- Ändamålsenligt för att vi kan påverka utformningen av lokalen för ett **modernt arbetssätt**. Öppna kontorsytor och smårum för teamsmöten, koncentrationsarbete och möten i mindre grupper.
- Möjlighet till att skapa **externt mötestorg** för besökare och utbildningsdeltagare.

# Varför föll valet på Kvarteret Regina på Rosenlundsplatsen 5?

- Möjlighet till **mer flexibelt nyttjande av lokalerna** eftersom vi bara kommer ha två våningsplan med flytande gränser mellan hemvister. Fler ytor för tillfälliga arbetsplatser mellan möten.
- Ingen större förändring för **medarbetares eller besökares resvägar** och pendlingsavstånd.
- Utifrån våra **utvärderingskriterier** som var viktiga för oss matchas de bäst i dessa lokaler.

# Två våningsplan med en internt trappa emellan

- Huvudentré
- Gods
- Intern ingång
- Externt mötestorg
- Matsal
- Interna möten



Rosenlundsplatsen 5

Våning 3

Våning 2

# Dimensionering av arbetsplatser

## Mötesrum

Ca 35 st i olika  
storlekar.  
Ca 500 stolar.

## Arbetsplatser med höj- och sänkbara bord

Ca 440 stolar.

## Gemensam matsal

Ca 200 stolar.

## Flexrum/ samtalsrum

Ca 70 st.  
Ca 150 stolar.

## Salonger och tillfälliga arbetsplatser

Ca 250 stolar.

**Totalt blir det  
ca 1 540  
stolar.**

# Bedömning ur ekonomisk dimension

- Vår inriktning var att inte överstiga nuvarande total lokalhyra om ca **38 000 000 kr** per år (inklusive tilläggskostnader för fastighetsskatt, värme, el, samt mindre lokalkostnader).
- Vi landar nu på ca **39 100 000 kr** per år.
- Detta beror på:
  - Göteborgs Stads utökade krav och skärpta styrning för verksamheters fysiska säkerhet och IT-infrastruktur. Kraven inom säkerhetsområdet bedöms dock leda till ökade kostnader alldeles oavsett flytt till nya lokaler eller om Intraservice stannat kvar i befintliga lokaler.
  - När de inledande inriktningsbesluten om kostnadsneutralitet fattades hade inte nuvarande inflation på hyreskostnader tagit fart. Över lag har indexeringen drivit upp kvadratmeterpriset med ca 10 procent efter att lokalprojektets förstudie genomfördes.

# Tillträde till nya lokaler

- De olika alternativen som projektet och ledningsgruppen haft att förhålla sig till har alla haft olika tillträdesdatum, vilket lokalprojektet och ledningsgruppen beaktat.
- Det förvaltningen dock lagt störst vikt vid under bedömningen är att hitta ett objekt som bäst uppfyller organisationens behov och krav, oaktat eventuellt tillträdesdatum.
- Lokalerna vid Rosenlundsplatsen 5 står idag helt tomma vilket lämnar stort utrymme för särskild anpassning till Intraservice behov och önskemål.
- Hyresvärd Alecta uppskattar tidsåtgången för dessa anpassningar till ca 18 månader.
- Preliminär inflyttning blir senhösten 2026.

# Förvaltningens bedömning

Utifrån ovanstående bakgrund och beskrivning bedömer Intraservice att nämnden för Intraservice bör besluta om att ingå hyreskontrakt med Alecta för ett sjuårigt hyreskontrakt i fastighet på Rosenlundsplatsen 5, med fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20, 37:21.

## Förslag till beslut:

I nämnden för Intraservice:

1. Hyreskontrakt nr 101335-1201-01 för Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg.  
Fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20,37:21 godkänns.
2. Förvaltningsdirektören (Peter Söderström) får i uppdrag att underteckna hyreskontrakt för Rosenlundsplatsen 5 för nämndens räkning.
3. Beslutet fattas med omedelbar justering.

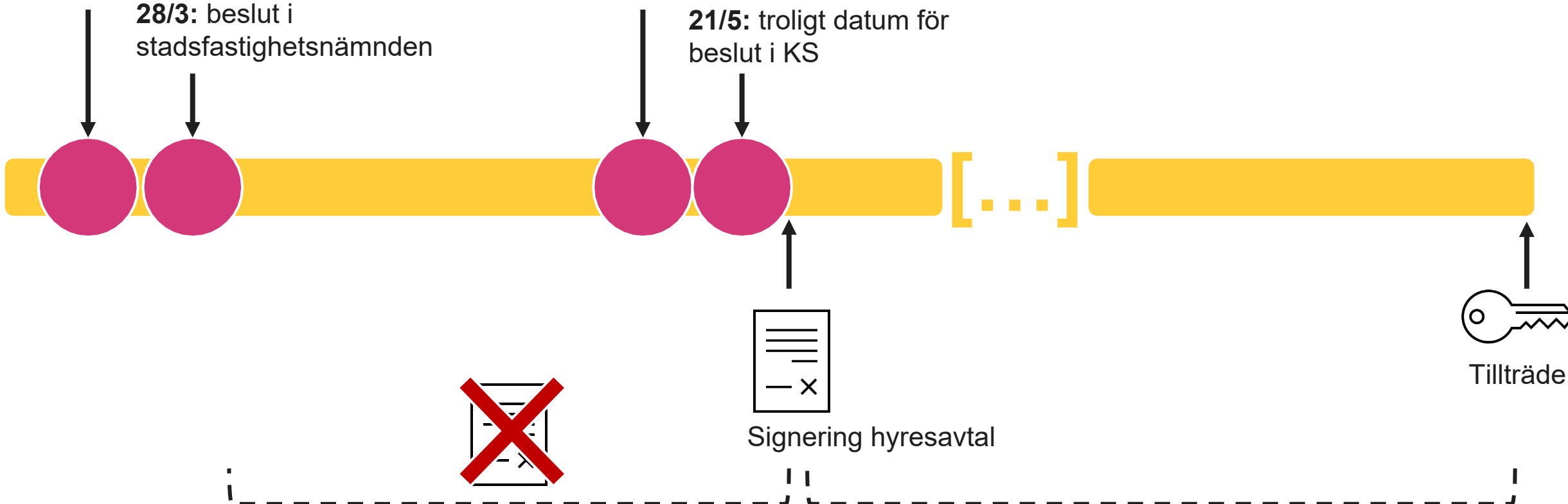
# Vad händer nu?

**20/3:** beslut i nämnden för  
Intraservice

**28/3:** beslut i  
stadsfastighetsnämnden

**7/5:** eventuellt beslut i KS

**21/5:** troligt datum för  
beslut i KS



Uppsägning för omförhandling

Hyresgäst Anpassning, 18 månader