



Lokalbehovsplan 2024

Stadsmiljönämnden

2024-09-25

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Analys.....	3
2.1	Lokalbehov i nutid 1–5 år.....	3
2.2	Lokalbehov i närtid 5–10 år.....	5
3	Utmaningar och möjligheter	6
4	Kostnadsanalys	6
5	Risikanalys.....	8

1 Bakgrund

Från och med den 2 januari 2023 har Göteborgs Stad fyra nya stadsutvecklande nämnder och tillhörande förvaltningar. Som ett led i att etablera en bättre process för Stadens sammanhållna stadsutveckling kommer denna förändring även att leda till samlokalisering. Målbilden är att samla exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen under samma tak på adressen Köpmansgatan 20 – i byggnaden med samma namn som kvarteret: Traktören.

Normalt sett ska stadens nämnder redogöra för lokalbehov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler. Förutom att leverera en analys av lokalbehov, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsutveckling och risker till respektive nämnd utgör nämndernas lokalbehovsplaner också underlag till Stadens övergripande lokalförsörjningsplan. Stadens samtliga nämnder, genom sina respektive förvaltningar, ansvarar för processen med att ta fram sina egna lokalbehovsplaner.

I det läge som de fyra aktuella förvaltningarna nu befinner sig är Stadens normala rutin för lokalbehovsplanering inte genomförbar, då de fyra förvaltningarna är aktiva i ett gemensamt lokalprojekt för samlokalisering. Detta projekt ligger organisatoriskt till stora delar hos stadsfastighetsförvaltningen. En direkt följd av detta, samt kommande planerad samlokalisering av nämnder och förvaltningar, är att förvaltningarna valt att inte ta fram en utförlig lokalbehovsplan.

Nedan ges därför en summarisk bild över lokalbehovet, utifrån lokalprojektets perspektiv och inom den tidsperiod som är överskådlig. Utöver detta ges också en bild av stadsmiljöförvaltningens behov vad gäller övriga arbets- och kontorslokaler som ej berörs av lokalprojektet.

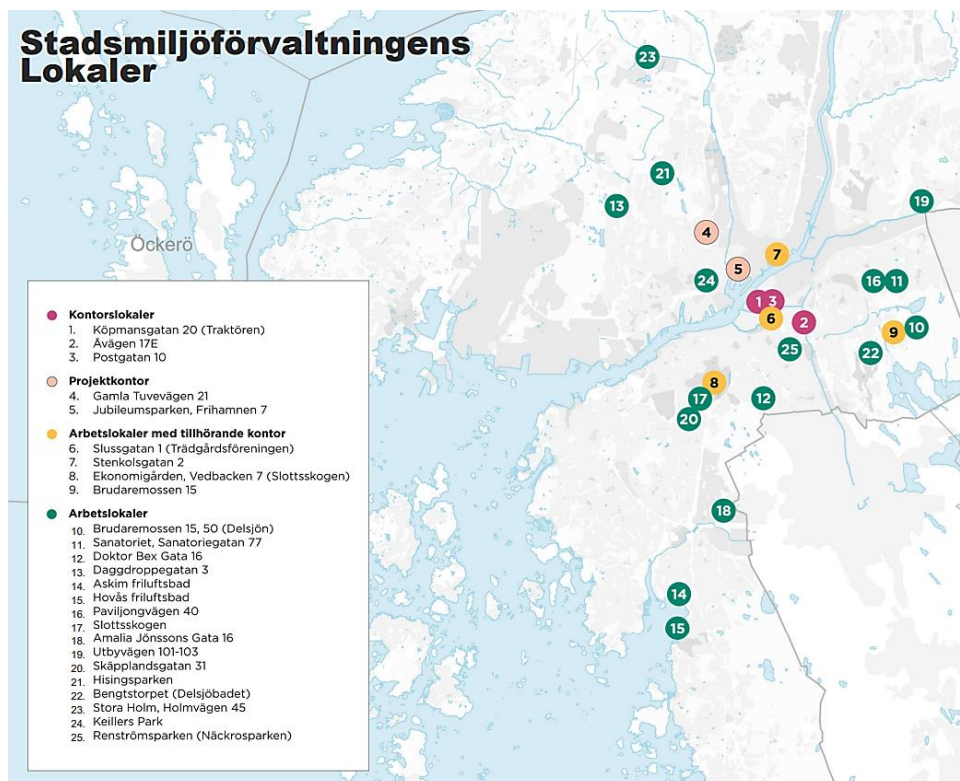
2 Analys

2.1 Lokalbehov i nutid 1–5 år

För de arbetslokaler och projektkontor som stadsmiljöförvaltningen nyttjar (utöver de som ingår i samlokaliseringen) bedömdes år 2023 att behovet och nyttjandet under 2024 skulle vara i stort sett detsamma nu som då. Under de närmsta åren kommer stadsmiljöförvaltningens verksamhet dock att bedrivas på ett antal olika adresser i syfte att överbrygga ombyggnadsperioden av Traktören. De lokaler som kommer att nyttjas för detta finns på Gustaf Adolfs Torg 4, Kronhusgatan 2, Lillhagsparken, Postgatan 10 och Åvägen 17E. I många delar kommer en samlokalisering av verksamheter inom de stadsutvecklande förvaltningarna att kunna ske redan under ombyggnadsperioden och i nyttjandet av tillfälliga lokaler.

Antalet medarbetare på förvaltningen uppgår i nuläget till cirka 960 personer, varav cirka 500 knutna till kontorslokalerna på Köpmansgatan och Åvägen med

administrativt arbete i aktivitetsbaserad miljö – vilket minskar behov av specialanpassade lokaler för utrustning och arbetsuppgifter. I arbetslokalerna och projektkontoren runt om i staden arbetar cirka 400 personer med administrativt arbete men också med drift och underhåll av stadsmiljön; vilket däremot innebär behov av specialanpassade lokaler för utrustning och särskilda arbetsuppgifter.



Figur 1: Stadsmiljöförvaltningens lokaler uppdelade per kontorslokaler, projektkontor, arbetslokaler med tillhörande kontor respektive arbetslokaler (utan tillhörande kontor).

Arbete med att utforma nya lokaler som stöder nya arbetssätt och ökad samverkan pågår fortfarande. För de arbetslokaler och kontor som helt eller delvis inte ingår i lokalprojektet ser de närmsta årens lokalbehov ut som följande.

Palmhusets restaurering

Palmhuset i Trädgårdsföreningen byggdes 1878 och är ett byggnadsminne sedan många år, intressant och bevarandevärt även ur ett internationellt perspektiv. Antalet besökare uppgår årligen till cirka 350 000. Under en fyraårsperiod 2023–2026 pågår en omfattande restaurering, efter beslut i stadsfastighetsnämnden (2023-02-24) som förvaltar byggnaden och i samråd för stadsmiljöförvaltningen som är hyresgäst. Arbetet sker under den varma delen av året, och ämnar hålla någon del av Palmhuset öppet för besökare genom hela restaureringen.

Parker och naturområden

Drift och underhåll har ett antal lokaler i parker och naturområden som inte lever upp till rådande krav på arbetsmiljö. Detta rör framförallt personalbodar som har placerats ut för kortare användning men blivit kvar över längre tid. Behovet av att hitta bra lokaler i anslutning till parker och naturområden är stort.

I Slottsskogen planeras en renovering av Blomstergården för att tillgodose behov för de verksamheter som arbetar där. Förutsättningar för att hyra in ytterligare en lokal på Vedbacken 5 undersöks också för arbetsmarknadsverksamheten.

Ringön

Den huvudsakliga verksamheten under avdelningen drift och underhåll finns nu samlad på Ringön – delvis i temporära lokaler i väntan på att renoveringar av verkstadshus, maskinhall och kontorshus ska färdigställas. När dessa är färdiga samlas samtliga drift- och underhållsverksamheter på adressen Stenkolsgatan 2, med undantag för de platser i staden som avdelningen har för att kunna bedriva utförarverksamhet och arbetsmarknadsåtgärder.

På Stenkolsgatan 2 finns en yta avsedd för återvinning och lagring av sten från projekt i staden. Uppdraget att erbjuda återvunnen sten har utökats och omfattar nu hela Staden, vilket medför att nya ytor behövs på annan plats då nuvarande yta inte kommer att räcka till. Det finns i nuläget ytterligare två platser där sten lagras, och målsättningen är att slå samman dessa tre för mer effektiv hantering.

Utanför Stenkolsgatan 2 finns broförarna i lokaler som kommer att rivas, varför de bedöms behöva flytta till ny lokal 2028. Broförarna har en viktig funktion att styra öppning av broar, och behöver en bra placering i anslutning till Hisingsbron. Det krävs också särskilda säkerhetslösningar, varför det tar längre tid att anpassa en ny lokal, och arbetet med att hitta den måste påbörjas senast 2026.

Upplag och arbetsytor

Det finns behov av att på olika platser i staden kunna disponera ytor för skötsel-arbeten för renhållnings- och grönskötselverksamheten. På samma sätt behövs även ytor för anläggningsverksamhetens arbeten runt om i staden. Sådana ytor behöver säkras både långsiktigt och geografiskt genomtänkt för att olika typer av utförarverksamhet ska kunna planeras effektivt över tid.

2.2 Lokalbehov i närtid 5–10 år

Inom tidsperspektivet fem till tio år förmodas en utveckling av hur lokalerna används ske tillsammans med en fördjupning av arbetssätt till följd av samlokaliseringen i gemensamma lokaler. Målsättningen om att samla förvaltningarna centralt i staden kan generera tillkommande lokalbehov, vilka i dagsläget inte är kända för någon förvaltning.

Det ombyggda Traktören kommer att inrymma drygt hälften av stadsmiljöförvaltningens medarbetare och tillgodose lokalbehoven för dessa på. Traktörens adress kommer att vara densamma som tidigare och byggnaden kommer alltså att inrymma stora delar av förvaltningens verksamhet. På adressen kommer även exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen att bedriva verksamhet i enlighet med lokalprojektets målsättning.

Parker och naturområden

Övergripande föreligger behov av en översyn av arbetslokaler i parker och naturområden, men hur utfallet av denna skulle påverka behovet på 5–10 års sikt är

svårt att förutse. Denna typ av verksamhet kräver också viss flexibilitet, varför behoven kan förändras över tid.

Ringön

Avdelningen drift och underhålls behov av lokaler bedöms för närvarande inte komma att förändras i någon väsentlig mån från nutid till närtid.

3 Utmaningar och möjligheter

En samlokalisering av tidigare nämnda fyra förvaltningar är en målbild som länge har diskuterats. I denna finns möjligheter som också kan leda till utmaningar utifrån nuvarande förutsättningar. Dessa består främst i att kunna förutse kommande behov samlat över en längre tidsperiod, samtidigt som de nu relativt nystartade förvaltningarna håller på att utveckla sina respektive organisationer samt etablera nya mer effektiva arbetssätt.

En betydande del av verksamheten har fram till idag, i stor utsträckning, bedrivits på traditionellt sett i kontorsutrymmen med cellkontor och mötesrum. Efter samlokalisering kommer verksamheten att arbeta i huvudsak aktivitetsbaserat utifrån verksamhetens behov, vilket ställer krav på såväl ändamålsenliga lokaler som förändrade arbetssätt. Tillgodoseende av detta ska ske genom och inom det pågående lokalprojektet.

Samlokalisering i ett större perspektiv

För att mer effektivt nyttja förvaltningens lokaler utöver Traktören, ser förvaltningen möjligheter till samarbete och samlokalisering med andra förvaltningars drift- och underhållsverksamheter – som också har mer än endast centralt placerade lokaler. Detta skulle kunna ha fördelar både ur ekonomiskt och socialt (arbetsmiljörelaterat) perspektiv, samt för de praktiska möjligheterna att bedriva verksamhet i staden. En sådan samlokalisering skulle också kunna främja utbyggnaden av laddinfrastruktur, och därmed en fortsatt elektrifiering av fordonsflottan. Strategiskt utplacerade laddplatser skulle också kunna erbjuda laddning även till andra inom Staden än de som arbetar knutna till just dessa lokaler, och på så sätt vara till nytta för många fler.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att påbörja ett analysarbete under hösten 2024 i syfte att flytta sina servicekontor till egenägda lokaler. I samband med detta kommer de också att utreda om det går att samlokalisera sin drift- och underhållsverksamhet med stadsmiljöförvaltningens.

4 Kostnadsanalys

I en jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga lokaler kommer samlokaliseringen till Traktören av de fyra förvaltningarna att innebära en besparing för Staden. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler är cirka 55 600 000 kronor (se Figur 2 nedan).

Det finns sedan tidigare ett framtaget förslag på fördelningsnyckel för hyreskostnader till respektive förvaltning. Ett arbete pågår med att särskilja vilka ytor som är gemensamma respektive förvaltningsspecifika, vilket innebär att det i dagsläget inte går att få fram en specifik preliminär hyra per förvaltning.

Sammanställning, 22010 Traktören genomförande av lokalanpassningar		Hyror befintliga kontor	
Ombyggnad i projekt 22010	15 346 915	Traktören	24 765 522
Reinvestering (proj.nr saknas)	1 606 500	Postgatan	14 642 409
Reinvestering (18839)*	1 977 143	Ävägen	4 612 182
Reinvestering (18388)*	1 338 929	Lillhagsparken 17	2 369 812
Befintligt objekt med hyra	24 765 522	Lillhagsparken 5	2 981 429
Prognos årshyra objekt 116240	45 035 009	Lillhagsparken 18	1 478 262
		Summa hyror exkl GAT4	50 849 616
		(Gustav Adolfs torg (2023))	4 760 000
		Summa hyror inkl GAT4	55 609 616

Figur 2: Investerings- och hyreskostnader inom lokalprojektet. (GAT4 är en förkortning för de kontorslokaler som hyrs in av stadsledningskontoret på Gustav Adolfs Torg 4).

För övriga arbets- och kontorslokaler som stadsmiljönämnden hyr är stadsfastighetsnämnden den primära hyresvärden, vilket innebär att hyran för dessa tillfaller stadsfastighetsnämnden. Den sammantagna lokalkostnadsutvecklingen för stadsmiljönämnden under de närmsta tio åren är redovisad av stadsfastighetsförvaltningen i stadsfastighetsnämnden den 30 maj 2024, och prognosen har översänts till stadsledningskontoret för att ingå i underlaget till det politiska budgetarbetet. Nedanstående tabell visar stadsmiljönämndens prognostiserade hyra till och med 2034.

Inflation: 2,00%
Ränta: 2,25%

LOKALKOSTNADSUTVECKLING STADSMILJÖNÄMNDEN, MNKR

Nominellt penningvärde/ Löpande priser

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
15	17	18	19	20	21	22	22	24	25

Figur 3: Prognosticerad lokalkostnadsutveckling för stadsmiljönämnden under de kommande 10 åren.

Hyran och prognosen är beräknade på befintligt lokalbestånd och planerade projekt som var kända i maj 2024. Om det tillkommer eller avgår objekt under åren innebär det alltså att hyran förändras. Den totala hyran för stadsmiljönämnden är därmed preliminär. Planerade projekt som är kända i augusti 2024 för befintliga lokaler, vid sidan av lokalprojektet på Traktören, rör Ringön samt Palmhuset i Trädgårdsföreningen. Dessa projekt ingår i förvaltningens sammanlagda lokalkostnadsutveckling prognostiserad ovan.

Palmhusets restaurering

Varje års reinvestering i Palmhuset ska ses som en separat del och aktiveras påföljande år, vilket innebär ökade hyreskostnader preliminärt enligt följande, med samtliga belopp relativa hyreskostnaden före restaurering (740 000 kronor):

2024: 1 270 000 kronor

2025: 2 160 000 kronor

2026: 3 460 000 kronor
2027: 4 650 000 kronor

Den preliminära totala hyreskostnaden vid fullgjord restaurering uppgår alltså till
 $740\,000 + 4\,650\,000 = 5\,390\,000$ kronor.

Ringön

Hyreskostnaderna för lokalerna som renoveras på Ringön projekteras uppdelade enligt fyra olika lokaler: *verkstad*, *verkstadshus*, *kontorshus* och *maskinhall* – för vilka hyrorna sträcker sig från cirka 150 000 till 3 250 000 kronor per år.

Kostnad	Hyra	kvm	Prognos årshyra		
			2024	2025	2026
1 000 000 kr		90	147 847 kr	147 847 kr	147 847 kr
18 000 000 kr		1448		2 397 513 kr	2 397 513 kr
31 000 000 kr		1217		3 245 567 kr	3 245 567 kr
11 200 000 kr		363		1 217 509 kr	1 217 509 kr
61 200 000 kr			147 847 kr	7 008 436 kr	7 008 436 kr

Figur 3: Prognosticerade årshyror för de fyra lokalerna på Ringön som ska renoveras i närtid, i tidigare nämnd ordning. Till vänster även investeringskostnader för renovering.

Den beräknade hyreskostnaden för samtliga renoverade lokaler uppgår till cirka 7 000 000 kronor totalt.

5 Riskanalys

I huvudsak har förvaltningen riktat in sig på att genomföra riskanalyser i perspektivet nutid till följd av utflyttning från befintliga lokaler. Detta arbete har genomförts i olika delar av verksamheten och hanteras av lokalprojektet i samverkan med personalföreträdande organisationer. Arbetet pågår löpande.

Ringön

I arbetet med att ta fram utformningen av kommande lokaler som ska renoveras har ett kontinuerligt arbete genomförts med berörda verksamheter och fackliga företrädare för att i ett tidigt skede hantera de risker som kan tänkas uppkomma.

I kontorshuset handlar det huvudsakligen om att möta behov kring enskildhet för samtal mellan chefer och medarbetare samt att kontakter mellan chefer och deltagare i arbetsmarknadsåtgärder kan hållas avskilda. I verkstadshuset och maskinhallen handlar det om att adressera fysiska risker för de som arbetar där och att tillse att gällande regelverk efterlevs.