



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-08

SFN 2024-09-25

Diarienummer SFF-2024-00759

Handläggare

Petra Fridstedt

Telefon: 031-368 28 08

E-post: petra.fridstedt@stadsfast.goteborg.se

Lokalbehovsplan 2024 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner förvaltningens förslag till nämndens lokalbehovsplan 2024.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder nämndens lokalbehovsplan 2024 till kommunstyrelsen som underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2024.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska samtliga nämnder årligen besluta om lokalbehovsplan och översända dessa till kommunstyrelsen.

De fyra förvaltningar som från och med den 2 januari 2023 ingår i ny organisation för stadsutveckling arbetar för närvarande med ett lokalprojekt som syftar dels till att renovera befintlig byggnad på Köpmansgatan och dels till att skapa bättre anpassade lokaler utifrån verksamheters behov. I det lokalprojekt som pågår ingår en omfattande behovsinventering med tillhörande analys för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler i framtiden.

Mot bakgrund av det pågående lokalprojektet har det inte varit möjligt att upprätta en lokalbehovsplan enligt stadens rutiner och format. Detta ärende innehåller därför endast en översiktlig orientering kring vilka lokaler som nyttjas och kommer att nyttjas i avvaktan på ett genomförande av lokalprojekt.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Lokalbehovsplan 2024 för stadsfastighetsnämnden

Martin Blixt

Direktör

Maria Hagberg

Avdelningschef Utveckling och styrning



Lokalbehovsplan 2024

Stadsfastighetsnämnden

2024-08-08

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Lokalbehovsanalys.....	3
2.1	Lokalbehov i nutid 1-5 år	3
2.2	Lokalbehov i närtid 5-10 år	4
3	Aktuella utmaningar och möjligheter	4
4	Lokalkostnadsanalys	5
5	Risikanalys.....	6

1 Bakgrund

Från och med 2 januari 2023, har Göteborgs Stad fyra nya stadsutvecklande förvaltningar med tillhörande nämnder. Som ett led i att etablera en mer sammanhållen process för stadens stadsutveckling, har det även beslutats om en samlokalisering av stora delar av förvaltningarna. Målbilden är att samla exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, med undantag för drift och underhållsverksamheten på stadsmiljö- och stadsfastighetsförvaltningen, under samma tak på Köpmansgatan 20 i byggnaden som benämns Traktören.

Enligt *Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner* ska samtliga nämnder, genom respektive förvaltning, årligen skicka över en lokalbehovsplan som redogör 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.

I det läge de fyra aktuella förvaltningarna nu befinner sig är Stadens tänkta rutin inte genomförbar, eftersom de fyra förvaltningarna är aktiva i ett gemensamt lokalprojekt för samlokalisering. Nedan ges en mycket översiktlig bild över lokalbehovet, utifrån lokalprojektets perspektiv och inom den tidsperiod som är överskådlig.

Utöver kontorslokalerna i Lillhagsparken som på sikt ska lämnas för omlokalisering till Traktören har stadsfastighetsförvaltningen i dagsläget fyra servicekontor för drift och underhållsverksamheten. Dessa är utgör av Gullbergsstrandgata, J A Wettergrensgata, Angeredsvinkeln samt Lillhagsparken.

2 Lokalbehovsanalys

2.1 Lokalbehov i nutid 1-5 år

De fyra förvaltningarna genomför nu ett lokalprojekt med målet att sommaren 2026 samlokalisera förvaltningarna i Traktören, Köpmansgatan 20. En direkt följd av det pågående lokalprojektet och kommande planerad samlokalisering av nämnder och förvaltningar har medfört att förvaltningarna valt att inte göra en utförlig lokalbehovsplan med tidsperspektiv ett till fem år.

Under perioden 2024 – 2026 kommer stadsfastighetsförvaltningens befintliga verksamhet i Lillhagsparken att samlokalisera sig på färre adresser i Lillhagsparken för att lämna plats till de förvaltningar som under ombyggnadsperioden av Traktören, behöver lämna sina befintliga lokaler. I många delar kommer en samlokalisering av verksamheten i de stadsutvecklande förvaltningarna att kunna ske redan under ombyggnadsperioden och i nyttjandet av tillfälliga lokaler.

Av de medarbetare som idag utgår från Lillhagsparken och de tillfälliga lokalerna på Gustav Adolfs Torg arbetar flertalet med arbete i form av administrativt arbete, projektledning, förvaltning, ärendehantering, informationshantering med mera. Detta minskar behov av specialanpassade lokaler för utrustning och arbetsuppgifter.

Arbete pågår löpande i verksamheten med att analysera behov och utforma nya lokaler i Traktören men även med att, under perioden fram till inflyttning i nya lokaler, stödja nya arbetssätt och ökad samverkan.

Antalet medarbetare på stadsfastighetsförvaltningen uppgår till cirka 700 personer. Ungefär hälften av medarbetarna arbetar på med drift och underhåll, huvudsakligen med tillsyn och skötsel av fastigheter och tillhörande utemiljöer. Dessa medarbetare utgår huvudsakligen från förvaltningens fyra servicekontor.

Lokalbehovet för denna verksamhet kommer i den närmaste framtid även fortsättningsvis att tillgodoses av de fyra servicekontoren på Gulbergsstrandsgata, J A Wettergrensgata, Angeredsvinkeln och Lillhagsparken då befintliga hyresavtal har en fortsatt hyresperiod om tre till fem år.

2.2 Lokalbehov i närtid 5-10 år

I tidsperspektivet fem till tio år förmodas en utveckling av hur de framtida lokalerna i Traktören 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, vilket inte är känt i dagsläget.

Under senhösten 2024 kommer en behovsanalys kring lokalbehoven för drift och underhållsverksamheten att påbörjas. Målbilden är att i närtid, 5-10 års sikt, flytta denna verksamhet till egenägda lokaler. I dagsläget utgörs tre av fyra servicekontor av inhyrda lokaler. Inriktningen är att på sikt flytta verksamheten till två servicekontor där befintliga, egenägda, lokaler i Lillhagsparken är ett. Det andra servicekontoret bör var placerat i stadsområde centrum för att ha närhet till fastigheter i centrala och sydvästra Göteborg.

3 Aktuella utmaningar och möjligheter

En samlokalisering av ovan nämnda förvaltningar är en målbild som länge cirkulerat. I detta finns en möjlighet som också orsakar utmaningar utifrån nuvarande förutsättningar. Dessa består främst i att kunna förutspå kommande behov samlat över en längre tidsperiod samtidigt som de relativt nystartade förvaltningarna håller på att utveckla sina respektive organisationer och etablera nya och effektiva arbetssätt.

En stor del av verksamheten har till idag, i stor utsträckning, bedrivits på traditionellt sett i kontorsutrymmen med cellkontor och mötesrum. Efter samlokaliseringen kommer verksamheten att arbeta i huvudsak aktivitetsbaserat utifrån verksamhetens behov vilket ställer krav på såväl ändamålsenliga lokaler som förändrade arbetssätt. Omhändertagande av detta sker inom pågående lokalprojekt.

Drift och underhållsverksamheten utgörs i dagsläget i första hand av inhyrda lokaler med undantag av det egenägda servicekontoret i Lillhagsparken. Ett servicekontor hyrs av ett kommunalt bolag och två servicekontor hyrs av privata fastighetsägare. En utmaning i den kommande lokalförsörjningen är att i närtid hitta lokaler inom det egenägda fastighetsbeståndet som dels tillgodoser drift och underhållsverksamhetens behov så som parkering för servicefordon, möjlighet till förråd och snickeriverkstad, dels är placerat geografiskt i stadsområde centrum med närhet till förvaltningens fastigheter och hyresgäster i centrala och sydvästra Göteborg. I samband med analysarbetet kring möjligheterna att flytta servicekontoren till egenägda lokaler ska också möjligheten att kunna samlokalisera med stadsmiljöförvaltningens drift och underhållsverksamhet utredas.

Inriktningen att på sikt minska antalet servicekontor, kommer om den genomförs, att påverka arbetssättet för de medarbetare som idag arbetar inom drift och underhållsverksamheten. Denna eventuella förändring kommer med största sannolikhet att innebära både utmaningar och möjligheter. Dessa kommer analyseras närmare efter att behovsanalysen är genomförd.

4 Lokalkostnadsanalys

I jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga kontorslokaler för de fyra stadsutvecklande förvaltningarna kommer samlokaliseringen till Traktören att innebära en besparing för Göteborgs Stad. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler är cirka 55 mnkr .

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	Åvägen	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 1 GAT4 är en förkortning för de kontorslokaler som hyrs in av stadsledningskontoret på Gustav Adolfs Torg 4.

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

Servicekontoret på Lillhagsparken är en egenägd fastighet och idag finns inga kända renoveringsbehov. För övriga tre servicekontor är hyresavtal tecknade med

kvarvarande hyrestid om tre till fem år. Inriktningen att minska antal servicekontor och utgå från egenägda fastigheter bedöms minska kostnaderna på sikt. Beroende på vilken fastighet som blir aktuell och eventuellt behov av anpassning till verksamheten kan kostnader som idag inte är kända uppkomma.

5 Riskanalys

I huvudsak har förvaltningen riktat in sig på att genomföra riskanalyser i perspektivet nutid till följd av samlokalisering i befintliga lokaler under perioden som Traktören byggs om. Detta arbete har genomförts i olika delar av verksamheten och hanteras av lokalprojektet i samverkan med fackliga parter. I lokalprojektet har även risker utifrån samlokalisering i kommande lokaler på Traktören identifierats, analyserats och hanterats.

Förvaltningens största risk utifrån drift och underhållsverksamhetens lokalbehov är att ingen egenägd lokal som kan tillgodose drift- och underhållsverksamhetens behov eller att de lokaler som identifieras kräver omfattande anpassningar för att tillgodose behov hittas innan hyresavtal för befintliga servicekontor löper ut. Då behovsanalysen inte är påbörjad än är det i dagsläget för många osäkerheter kring frågan för att kunna genomföra en djupare riskanalys.