

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-01930

Handläggare

Mattias Joklint

Telefon: 031-365 02 95

E-post: mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se

BILAGEBESKRIVNING

Förstudierapport "Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20"

Bilaga: Ekonomiska konsekvenser 2023-10-23

Bilagatan beskriver den preliminära hyran beräknad som självkostandshyra enligt gällande princip och baserat på kalkyl av förstudieförslaget.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 37 600 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 9 800 tkr
3. Preliminära förstudiekostnader: 1 180 tkr

Bilaga: Lokalfunktionsprogram 2023-11-10

Lokalfunktionsprogrammet styr vilka funktioner och kvaliteter lokalerna ska ha. Det kan sedan översättas i utformningslösningar som tar hänsyn till dessa. Organisation av den praktiska lösningen påverkar också samband och flöden mellan funktionernas delar. Detta stödjer arbetssättet som tillsammans med lokalernas utformning möjliggör och samverkar så att funktionerna kan genomföras och målet med verksamheten uppnås.

Delar av detta lokalfunktionsprogram har sammanställts av NOS-projektet. Framför allt utgångspunkter för lokalfunktioner, verksamhetsfunktioner samt avdelningarnas och enheternas uppdrag. Lokalfunktionsprogrammet kompletterar detta med beskrivningar av behov för respektive verksamhetsdel ner på enhetsnivå.

Funktionerna som beskrivs är delvis specifika för vissa grupper av medarbetare och myndighetsutövning till exempel, men också generella funktioner som handlar om sekretess, hantering av känsliga uppgifter, krisledning, och så vidare. Det finns också punkter som behöver utredas vidare i samband med att nytt arbetssätt utvecklas gemensam för de fyra ingående förvaltningarna.

Bilaga: Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27

För att kunna ta fram en preliminär hyresnivå behövs ett konkret förslag på utformning. Arbete med den slutliga utformningen sker i nästa steg efter beslutspunkt 2. Inför beslutet om inriktning och fortsatt utredning redovisar den här bilagan en möjlig utformning och fördelning av lokalfunktioner för att kunna ta fram en realistisk kostnad att basera beslutet på.

Förslagets syfte är att vara underlag för att kunna presentera en hållbar kalkyl. Även om det skulle kunna fungera som en generell lösning, är det inte det som kommer genomföras efter bearbetning mellan beslutspunkt 2 och beslutspunkt 3.

Bilagan redovisar en sammanställning av funktionerna som placerats ut över de 6 planen. De huvudsakliga arbetsplatserna är placerade på våning 3-6 men medarbetare välkomnas i det aktivitetsbaserade arbetssättet att nyttja husets alla ytor för ökad variation, exempelvis lunchrum och lounge.

Skrivbordsplatser delas in i platser i öppna sammanhang, platser i egna ytor för specifika arbetsgrupper, platser i tysta individuella rum (där ett antal förtursplatser placeras för de med konkret anledning) samt platser i slutna individuella rum för ej stadigvarande vistelse.

Mötesrum i varierande storlekar fördelas på husets alla plan. Merparten stora konferensrum placeras i konferenscenter på våning 2. På varje våningsplan 3-6 finns 2-3 mötesrum för 20 personer.

Totalt antal redovisade arbetsplatser vid skrivbord: 943

Totalt antal mötesrum: 110

Antal touch down eller projektbord: ca 600

Bilaga: Utredningsskisser evakuering 2023-10-03

Redovisning av alla planlösningar för alla adresser som ingår i förslaget till tillfälliga lokaler under tiden som Traktören renoveras. De redovisar detaljerad kapacitet ner på skrivbordsnivå och hänsyn har tagits till kapacitet i bland annat ventilation, värme, utrymning, tillgänglighet, brand, säkerhet, och så vidare.

Enheter med fast placering är angivna och de möbler som har specifika mått och annan specialutrustning har ritats in så att de fått plats. Samtliga verksamheter har lämnat förutsättningar och stämts av i framtagande av förslaget.

Bilaga: Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27

Redovisning av kapacitet hos de adresser och lokaler som ingår i den samlade lösningen för tillfälliga lokaler. Den beskriver också funktioner som har fått fast placering vilket är ett resultat av att förutsättningar behöver säkerställas på det sättet utifrån konkreta funktioner.

Bilagan redovisar också möjlig fördelning av organisationen som utgångspunkt för fortsatt hantering. Den slutliga placeringen kommer justeras beroende på hur verksamheterna organiseras under perioden. Redovisningen visar på en av möjliga kommande lösningar.

Bilaga: Sammanställning av kvarstående frågor inför den fortsatta utredningen 2023-10-27

Bilagan redovisar punkter som uppkommit under förstudiearbetet och som projektledningen ser att verksamheten eller eventuellt fortsatt projekt behöver arbeta vidare med. Punkterna är uppdelade i två huvudsakliga rubriker: "Långsiktig lokalanpassning i Traktören" samt "Evakueringen".

Punkterna gäller till exempel fortsatt utredning av behov för arkiv, hantering av kassaskåp och liknande, fettavskiljare, dagvatten på innergårdar, utformning av innergårdar, mobilitets och parkeringsutredning, möjlighet att koppla samman ventilation på plan 6, utökning av parkering i Lillhagsparken, utredning av eventuell komplettering av mötesrum i centrum, komplettering med parkeringsplatser för arbetsfordon, detaljerad hantering av medarbetare med individanpassade behov tillsammans med HR, vissa funktioner som återstår att placera ut som tryckeri, konferensservice, utställningshall, kompletterande förråd och förvaring, med flera.