

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-21

Stadsbyggnadsnämnden

Diarienummer SBF-2023-01930

Handläggare

Tomas R. Carlsson

Telefon: 031-368 16 39

E-post: tomas.carlsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Beslut om inriktning och vidare projektering Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden,

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner projektni rikningen att gå vidare med en fortsatt utredning för anpassning av Traktören i enlighet med föreslagna punkterna i förstudien enligt bilaga "Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören Köpmansgatan 20 2023-10-27".
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner projektni rikningen att teckna ett Fas-1-avtal med samverkansentreprenör.
3. Stadsbyggnadsnämnden godkänner projektni rikningen att fortsätta utredningen avseende evakueringen som ett underprojekt.
4. Stadsbyggnadsnämnden godkänner projektni rikningen att beställa inhyrning av mötesrum i centrala delar av staden som separat inhyrningsuppdrag.
5. Stadsbyggnadsnämnden godkänner att stadsfastighetsnämnden går vidare med förstudien till programskede/fortsatt utredning till en budgeterad kostnad av 1800 tkr.
6. Stadsbyggnadsnämnden godkänner projektni rikningen och går vidare med en fortsatt utredning av *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* och att det hanteras inom arbetet med *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20* enligt punkt 1.

Sammanfattning

Göteborgs stad har genomfört en omorganisation inom stadsutvecklingsområdet. Omorganisationen trädde i kraft den andra januari 2023. Syftet är att uppnå en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess samt en ökad effektivitet och transparens i förhållande till boende, besökare och näringsliv. De tidigare fem nämnderna har upphört och ersatts av fyra nya. De nya förvaltningarna ska samlokaliseras och lokalerna ska vara verksamhetsanpassade för ett aktivitetsbaserat arbetssätt som stöder målet med sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Samlokaliseringen sker på centrala adresser med utgångspunkt i Köpmansgatan 20 (Traktören) samt Gustav Adolfs tog 4. Övriga adresser med kontorsarbetsplatser, ej servicekontor, hos berörda förvaltningsdelar lämnas.

Byggnaden på Köpmansgatan 20 har ett omfattande renoveringsbehov som behöver omhändertas i närtid. Reinvesteringar från renoveringen planeras genomföras samtidigt med anpassning av lokalerna för ny organisation.

Stadsfastigheter har genomfört en förstudie som underlag för beslut om inriktning och vidare projektering av renovering och anpassning av Traktören. Beslutet omhändertar också behovet i förstudien *"Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme"*. Nämnden behöver nu besluta om att godkänna projektni riktningsarna samt gå vidare med förstudien till fortsatt utredning.

Förvaltningens bedömning är att förstudien *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20* bör tillstyrkas samt därigenom tillstyrka och omhänderta förstudien *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme*.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Inför utvärderingen av förutsättningarna som låg till grund för beslutet att starta förstudien (BP1), gjorde verksamheten en mycket preliminär uppskattning av kostnadsnivå för investeringen baserad på erfarenhet och jämförbara projekt. Bedömningen var då en investeringsnivå på totalt cirka 250 000 tkr. Den totala hyreskostnaden för de delar av förvaltningarna som berörs av projektet under innevarande år är ca 54 300 tkr.

I samband med den tidiga utredningen inför beställning av förstudien gjordes en grov bedömning av hyresnivå för motsvarande lokaler i samma eller jämförbart läge. Den pekar på 3 000-3 500 kr/kvm, år. Vid en investeringsnivå på 270 000 tkr blir motsvarande hyresnivå ca 1 990 kr/kvm,år.

Förstudiens redovisar en årshyra på ca 37 600 tkr. Det är baserat på en investering på ca 207 000 tkr, och ger hyresnivå ca 1 820 kr/kvm, år. Hyreseffekten ligger i linje med den tidiga bedömningen och lämnar även marginal till den nivån.

Effekten från att berörda verksamheter lämnar övriga nuvarande lokaler är minskade hyresutgifter på ca 31 000 tkr. Om Traktören bara renoveras och inte samtidigt anpassas till nytt arbetssätt och optimeras tillkommer den kostnaden på nuvarande hyresnivå. Tillsammans blir det ca 85 300 tkr/år att jämföras med ovanstående styckes årshyra.

Förstudien pekar på att berörda verksamhetsförvaltningar minskar samlade lokalkostnader med ca 14 600 tkr/år samtidigt som Traktören renoveras och anpassas till nytt arbetssätt. Genom att inhyrda lokaler som hyressätts med marknadshyra lämnas kommer effekterna även förbättras över tid. Staden har i sin styrmiljö angett att vid ett permanent behov bör ägande sökas framför inhyrning eftersom de ekonomiska fördelarna är påtagliga.

I den underliggande kalkylen har pågående och redan beställda reinvesteringsåtgärder lagts in. Projektet tar hand om allt aktuellt planerat underhåll. Det hanterar också det enskilt beställda projektet att hantera arkivlokaler för vissa av tidigare förvaltningar som idag inte uppfyller kraven. De preliminära investeringsrelaterade kostnaderna, inte minst evakuering, tas upp i kalkylen. Evakuering och rivning noteras till 0 kr, men slutlig kostnad hanteras utanför projektet. Se nedan för beskrivning av uppskattning av driftkostnader som uppstår som en konsekvens av genomförandet under rubriken *"Totala ekonomiska effekter på den samlade förvaltningsekonomi vid genomförande"*

En stor post som påverkar den samlade kostnaden för den slutliga lokalen, men som inte ingår i investeringen och därmed kalkylen är inventarier, möbler, utrustning och inredning. Däremot har projektet samordnats med hanteringen av dessa i ett återbruksprojekt som ser till att använda möbler och motsvarande resurser på optimalt sätt utifrån såväl ekonomi som klimat.

Förstudien har inte utvärderat möjliga ekonomiska effekter på verksamheterna med hänsyn till effektivare mer ändamålsenliga lokaler anpassade till nytt arbetssätt som syftar till bättre framdrift och genomförande av den samlade stadsutvecklingen.

Totala ekonomiska effekter på den samlade förvaltningsekonomi vid genomförande

Vid genomförande av projektet kommer de ingående fyra förvaltningarna att belastas av kostnader som inte ingår i investeringsmedlen utan i stället hanteras av driftsekonomi.

För att ge en rättvisande bild av den totala påverkan som genomförandet innebär bör följande kostnader beaktas:

- Kostnader som är ett resultat av genomförande av samtliga flyttar som behövs belastar de fyra förvaltningarna totalt över den tid som genomförandet pågår (åren 2024, 2025, 2026) med ca 19 500 tkr med tillkommande risk 3 800 tkr.
- Kostnader som är ett resultat av förändrat arbetssätt i gemensamma lokaler bedöms i förstudieskedet till maximalt ca 22 000 tkr med tillkommande risk 4 700 tkr. Denna kostnad bygger på komplett ny utrustning (IT, AV till konferensrum och dylikt) och kommer kunna preciseras i samband med vidare projektering. Genom att nytt arbetssätt definieras går det att anpassa behovet av ny utrustning. Målet är att använda så mycket som möjligt av det som finns. Den ekonomiska effekten kommer därför kunna preciseras med mindre osäkerheter inför kommande beslut om genomförande.
- I den kommande lokalen behöver verksamheterna inredning och inventarier. Ett rimligt mål är att återbruk sker till ca 60%, men förväntan har inte kunnat diskuteras ännu. Återbruk betyder inte nödvändigtvis en mer kostnadseffektiv lösning. Med hjälp av nyckeltal är en erfarenhetsmässig uppskattning att det samlade behovet av nya möbler och inventarier uppgår till ett inköpsvärde av ca 20 000 tkr vilket ger en leasingkostnad över 10 år på ca 2 500 tkr för år 1.

Totalt samtliga ovan poster : ca 70 000 tkr, varav ca 50 000 tkr för kostnader kopplat till flyttar och nya arbetssätt i nya gemensamma lokaler och ca 20 000 tkr för inredning och inventarier i nya gemensamma lokaler.

Gemensamma driftkostnader från flyttar fördelas mellan förvaltningarna baserat på antal medarbetare som berörs. Kostnader som respektive förvaltning har sedan tidigare för hyror av de lokaler som används, fortsätter betalas av respektive förvaltning. Eventuella tillkommande lokaler som behövs för att hantera behovet fördelas på samma sätt som gemensamma driftkostnader.

Huvudsaklig nytta för medborgare, besökare, näringsliv

Utifrån den ekonomiska dimensionen är den huvudsakliga nyttan för de vi är till för, följande:

- Minskad kostnad genom effektivisering av lokalarea.
- SBF, EXF, SMF och SFF samnyttjar lokaler.
- Staden äger alla lokaler, vilket ger lägre kostnad på sikt jämfört med inhyrning.
- Tillgängliggör övriga adresser i centrum för annan verksamhet.
- Återbruk och återvinning av byggmaterial, inredning och inventarier.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förstudien utgår från ett återbruksperspektiv. Genom att ta till vara och optimera de lokaler vi redan har i stadens bestånd, minskas påverkan på klimat och miljö. Det gäller såväl byggnader som möbler och inventarier. Inriktningen är återbruk av det som fungerar och utveckling av det som kan komma till användning.

De stora bärande stomdelarna behåller sina placeringar i det framtagna underlaget. Det finns inte några åtgärder planerade som påverkar klimatkalkylen negativt som omplacering av hissar, åtgärder i grundläggning, omfattande nya konstruktioner i betong och stål, osv. Förslaget som förstudien bygger på tar tillvara mycket stora delar av byggnaden. Det är svårt att bedöma hur klimatmålet kan uppnås i det här skedet. För det krävs vidare utvärdering på mer detaljerat underlag. Men däremot är det oerhört mycket bättre förutsättningar än om en ny byggnad hade uppförts på annan eller samma plats.

Verksamhetens delar som utgör besöksmål till myndighet, till exempel bygglov, bostadsanpassning, med mera, har bra förutsättningar för åtkomlighet utifrån närhet till lokaltrafik. Både besökare och personal har mycket goda förutsättningar att använda lokaltrafik. Gående och cykel är prioriterat bland annat med cykelgarage, vilket saknas idag.

Delar som nyligen renoverats till del hanteras med anpassade åtgärder. Lösningen tar till vara dessa och utgår från att behålla det som går.

Huvudsaklig nytta för medborgare, besökare, näringsliv

Utifrån den ekologiska dimensionen är den huvudsakliga nyttan för de vi är till för följande:

- Minskad miljö- och klimatpåverkan genom effektivisering av lokalarea.
- Mycket hög miljö- och klimateffektivitet genom återbruk av befintligt hus, möbler, inventarier jämfört med att bygga nytt.
- Fler samlas i lokalisering med hög integration i cykel- och lokaltrafiken vilket gör det lätt att välja hållbara resealternativ.

Bedömning ur social dimension

Genom att skapa förutsättningar för gemensamma lokaler för ny organisation för stadsutveckling samlar projektet en tydlig samordnad och tillgänglig punkt för all hantering av stadsutveckling. Det minskar stuprör, samlar funktioner och kompetens och tillgängliggör verksamheten för medborgare, näringsliv och besökare.

Utformningsförslaget i förstudien pekar på att det går att åstadkomma bättre besöksmiljöer för de som samarbetar med tjänstepersoner. Det idag ganska stängda och anonyma huset kan få tydligare entré och bli mer lättorienterat invändigt genom tydligare zoner.

Huvudsaklig nytta för medborgare, besökare, näringsliv

Utifrån den sociala dimensionen är den huvudsakliga nyttan för de vi är till för följande:

- SBF, EXF, SMF och SFF samlade är tydligare och enklare för medborgare och näringsliv.
- Förutsättning för samlad stadsutveckling och därmed bättre leveranser i stadsutvecklingsarbetet.
- Skapar mycket attraktiv modern arbetsmiljö och stärker staden som attraktiv arbetsgivare.
- Bättre förutsättningar för extern information, utställningar, möten.
- Genom att äga lokaler i stället för att hyra in har staden rådighet över att anpassa dessa för kommande eventuellt förändrade behov.

Samverkan

Information om underlag och utvärdering av behov har skett löpande i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FÖS, tillika skyddskommitté). Information om förstudierapporten hölls 15/11 2023. Förslaget för tillfälliga lokaler har samverkats i enighet med två förbund och i oenighet med ett förbund 15/11 2023. Förnyad samverkan är begärd och genomförs 6/12.

Bilagor

1. Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören Köpmansgatan 20 2023-10-27
2. Bilagebeskrivning Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören
3. Förstudierapport Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme
4. Bilagebeskrivning Förstudierapport Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme

Ärendet

Genom ny organisation för stadsutvecklande förvaltningar ska stadsfastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsbyggnadsnämnden samla ingående delar av sina respektive verksamheter i gemensamma lokaler anpassade till nytt arbetssätt. Genom att samtidigt renovera Traktören och anpassa befintlig byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning för genomförande av verksamhetsanpassade lokaler som ger möjlighet till samordnad bättre leverans till medborgare, besökare och näringsliv.

Beskrivning av ärendet

I november 2022 inkom ett förstudieuppdrag till stadsfastighetsförvaltningen (då: lokalförvaltningen) om att utreda samlokalisering och anpassning av lokalerna på Traktören (Köpmansgatan 20), plan 3 och 4, vilket senare reviderades i februari 2023 till att omfatta hela byggnaden. Under våren 2023 har cirka 100 medarbetare i ett skede flyttats till gemensamma samnyttjade lokaler som hyrs in av stadsledningskontoret på Gustav Adolfs torg 4.

Byggnaden på Köpmansgatan 20 har ett relativt omfattande underliggande reinvesteringsbehov. Förstudien har identifierat planerat underhåll och kommande underhållsbehov i fastigheten genom objektsanalys och sammanställning av nyligen utförda förstudieuppdrag för reinvesteringsåtgärder. Hantering av reinvesteringar planeras genomföras samtidigt med anpassning av lokalerna för ny organisation.

Projektinriktningen är lokaleffektivisering genom minskad area, effektivare utformning och ökat ägande av lokaler i linje med stadens styrning. Samtidigt som nya stadsutvecklande förvaltningar samlas i gemensam lokal, lämnar de nuvarande inhyrda lokaler på bland annat Ävägen 17 och Postgatan 10, samt lokaler i egen förvaltning på bland annat Lillhagsparken 12, 13, 16, 17, 5, 18.

Under tiden som renoveringen och anpassningen av lokalerna på Traktören, Köpmansgatan 20 genomförs, evakueras verksamhet som idag använder lokalerna till befintliga lokaler på flertal adresser. Förstudien rekommenderar fortsatt hantering av evakuering samt eventuell komplettering av lokalresurser genom inhyrning i tillkommande beställningar. De rekommenderas hanteras som underprojekt till fortsatt utredning.

Projektinriktningen är att utvecklingen av utformning och egenskaper i tids-, kostnads- och kvalitetsdimensionerna utvecklas i fortsatt utredning utifrån verksamheternas gemensamma beskrivning av nytt arbetssätt och nya metoder som håller på att tas fram.

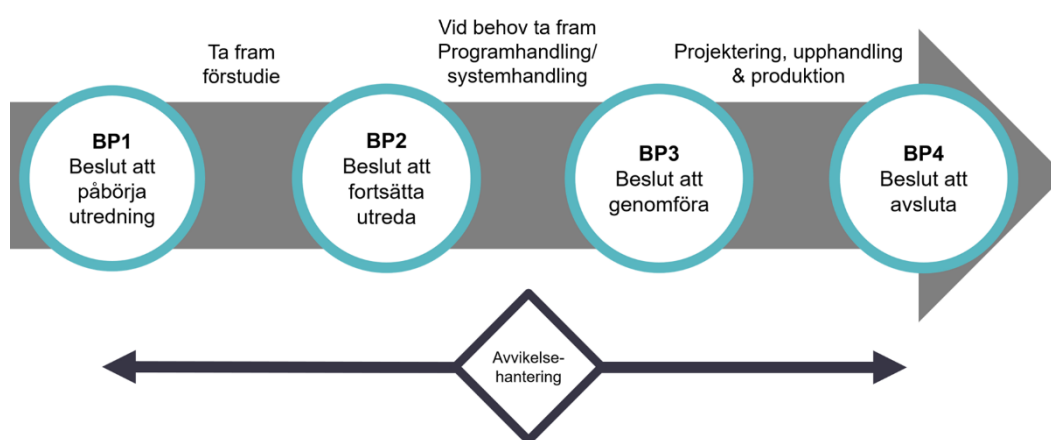
En projektinriktning har varit att skyndsamt realisera samlokalisering av NOS-förvaltningar. Därmed har tidsaspekten varit högt prioriterad.

De delar som inte berörs av detta projekt, till exempel drift-, underhålls- och serviceverksamhet i stadsfastighetsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen, stannar fortsatt i nuvarande lokaler men kommer att hanteras i eget separat projekt vid senare tillfälle.

Förstudiens roll

När stadsfastigheter genomför beställning av investering i projektform är genomförandet uppdelat mellan fyra huvudsakliga beslut. Dessa kallas beslutspunkt 1 till 4 (BP1, BP2, osv.) Mellan BP1 och BP2 sker framtagande av förstudie som ligger till grund för beslutet i BP2, om inriktning och vidare projektering. Efter BP2 startas arbetet med att göra en detaljerad beskrivning av behovet och en utformning som bäst svarar mot det. Beskrivningen ligger till grund för offertförfrågan från entreprenör som ska genomföra som lämnar faktisk kostnad, vilket är underlaget senare för BP3 som innebär att genomföra själva byggnationen. BP4 är beslut att avsluta och markerar överlämning till förvaltningsorganisationen och att kraven i genomförandet uppfyllts.

Nedan är en översiktlig processbild som beskriver de olika beslutspunkterna, vad de innebär, och vad som händer mellan dom.



Genomförande

Valet av organisation av genomförandet är en kombination av entreprenad- och avtalsform som brukar kallas samverkansentreprenad eller partnering. Det är normalt sett en kombination av byggbranschens standardavtal med tillägg av vissa överenskommelser.

Beskrivning av samverkansentreprenad eller partnering

Samverkansentreprenad är en samarbetsform som kan användas oberoende av upphandlingsform, entreprenadform och ersättningsform. Den bygger i regel på branschens standardavtal (AB 04, ABT 06, ABK 09). Samarbetet sker genom ett strukturerat arbete med olika aktiviteter och verktyg för att projektets parter ska samverka. Samverkansaktiviteter innebär bland annat uppföljning av gemensamma mål och kan till exempel innebära gemensamt kontor och en samverkansledare.

Samverkan syftar till att åstadkomma en bättre helhetslösning genom att ta vara på parter och deras inblandade nyckelpersoners erfarenhet och kompetens genom gemensamma mål, förtroende och förståelse för varandras åtaganden.

Den samverkan som föreslås är en funktionsentreprenad som stöder sig på ABT. Eftersom det är ombyggnad, så är det en bedömd bättre förutsättning eftersom den gör att vi vinner tid och har möjlighet att justera utförande under tiden och ha löpande kontroll på ekonomiska effekter. Stadsfastighetsförvaltningen har tidigare erfarenhet av samverkansentreprenader.

Faser

Samverkansentreprenaden är indelad i faser. Därför är beslutet om genomförande också ett beslut om att teckna avtal med entreprenör om ”Fas1-avtal”. Det avser det första av två avtal som krävs för att genomföra ombyggnationen på det här sättet.

De två faserna i den föreslagna samverkansentreprenaden är:

Fas 1: Projektering och kalkylfas med ABK 09 och ABT 06 som kontraktsvillkor. Under fas 1 arbetar entreprenören med projektering samt tar fram produktionstidplan och kalkyl inför arbetet i fas 2. Detta sker i samråd med beställaren.

Fas 2: Produktionsfas med bygghandlingsprojektering med ABT 06 som kontraktsvillkor. Kalkylen som genomförts under fas 1 ska utgöra riktkostnaden för fas 2 och ska ingå i entreprenörens kontraktssumma. Under fas 2 upprättas en beställning med rikt kostnad, fast arvode, kontraktssumma samt färdigställandetid. Utförandet av entreprenaden ska ske i enlighet med de handlingar som tagits fram i fas 1.

Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme

De före detta förvaltningarna trafikkontoret, fastighetskontoret samt park- och naturförvaltningen saknar i dagsläget godkända arkivlokaler. Efter omorganisationen vid årsskiftet 2022/2023 har de nya förvaltningarna exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen tagit över ansvaret för ovan nämnda förvaltningars arkiv (både lokaler och handlingar). Därför har ett uppdrag inkommit till stadsfastighetsförvaltningen att omhänderta behovet av arkivlokaler. En samlokalisering av arkiven bedöms kunna ge positiva synergieffekter.

Målet med förstudieuppdraget har varit att utreda möjligheten till, samt redovisa de ekonomiska konsekvenserna för, arkivlokaler som uppfyller Riksarkivets föreskrifter (RA-FS 2013:4) i Traktören (Köpmansgatan 20). Därför har förutsättningar för att lösa behovet för arkivutrymme som ingår i den här förstudien utretts inom ramen för *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*.

Förstudien *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* ger i sig inte upphov till kostnader eller andra effekter. Beslutet om inriktning och fortsatt projektering av *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20* tar helt hand om förutsättningar för genomförande av målsättningen i *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme*. Förslaget till beslut är därför att godkänna inriktningen och gå vidare med en fortsatt utredning av *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* och att fortsättningen hanteras inom arbetet med *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*.

Genom detta genomförs de förutsättningar som behövs för arkivlokaler inom genomförandet av *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*.

Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige beslutade den 25 november 2021 att genomföra en förändring av stadens organisation inom stadsutvecklingsområdet för att uppnå en mer sammanhållen strategisk planering och stadsutveckling. Förändringen ska gälla från årsskiftet 2022/2023.

Den nya organisationen för stadsutveckling ska bidra till en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden.

Organisationsförändringen omfattar inrättande av fyra nya nämnder och avveckling av fem befintliga nämnder.

Nämnder som inrättats (Nya stadsutvecklingsförvaltningar):

- Stadsbyggnadsnämnden
- Exploateringsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsfastighetsnämnden

Nämnder som upphört:

- Byggnadsnämnden
- Fastighetsnämnden
- Lokalnämnden
- Park- och naturnämnden
- Trafiknämnden

Organisationsförändringen genomförs med stöd av projektet ny organisation för stadsutveckling (NOS 2023). Projektet innehåller ett antal delprojekt där delprojekt lokaler har i uppdrag att hantera och samordna fördelning av befintliga kontorslokaler mellan de fyra nya förvaltningarna.

NOS 2023 lägger grunden för den nya sammanhållna stadsutvecklingsprocessen med uppstart 2023. Projektet ska bidra till en ändamålsenlig uppbyggnad av de nya nämndernas förvaltningsorganisationer genom att på en övergripande nivå tydliggöra centrala arbetssätt och processer i den nya organisationsstrukturen. I detta ingår att identifiera och sammanställa möjligheter till effektivt nyttjande av resurser och kompetenser samt kunskapsöverföring mellan de nya förvaltningarna.

Delprojekt Lokaler ska utifrån projektmålet:

- Ta fram underlag till stöd för nya direktörer och förvaltningsledningar inför uppbyggnad och uppstart av nya förvaltningar gällande kontorslokaler/arbetslokaler och kontorsservice.
- Stötta tillträdande förvaltningsledningar i planering av fördelning av arbetsplatser.
- Ta fram underlag för samverkan gällande fördelning av arbetsplatser.
- Stötta nya förvaltningsledningar med att ta fram förslag till samutnyttjande av resurser kopplade till kontorslokaler/arbetslokaler och kontorsservice.
- Kartlägga och samordna flyttströmmar.
- Identifiera områden för fortsatt utvecklingsarbete och överlämna detta till de nya förvaltningarna där det långsiktiga lokalarbetet hanteras i eget gemensamt projekt med stadsledningskontoret.

Detta projekt ska omhänderta påbörjade och långsiktiga förändringar gällande kontorslokaler för de nya stadsutvecklingsförvaltningarna.

Arbetet ska utgå från gemensamt arbetssätt som stöttar den nya sammanhållna stadsutvecklingsprocessen samt Göteborgs Stads inriktning avseende kontorslokaler och flexibla arbetsplatser.

Arbetet utgår från identifierade behov och förutsättningar och kompletterar vid förändringar. Utifrån detta tas relevanta lösningar fram som möter verksamhetens behov.

Avgränsningar

Detta förstudieuppdrag har varit avgränsat till att omfatta enbart lokalanpassning på Traktören på Köpmansgatan 20, samt evakueringsmöjligheter inom befintligt lokalbestånd.

Inkluderat

Följande har varit inkluderat i förstudieuppdraget.

Reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna

Det har ingått i förstudieuppdraget att reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna för att genomföra en ombyggnation för anpassning till aktivitetsbaserat kontor.

Ta tillvara tidigare erfarenheter och sammanställa planerade underhållsåtgärder

Stadsfastighetsförvaltningen har nyligen utfört förstudieuppdrag gällande underhållsåtgärder för bland annat VVS, SRÖ och el på Traktören. Det har även gjorts flertalet utredningar gällande innemiljön de senaste åren. Under år 2022 blev även en ombyggnation av plan 6 klar. Våningsplanet anpassades då till aktivitetsbaserat arbetssätt.

Det har även ingått i detta förstudieuppdrag att ta reda på vilka eventuella övriga underhålls- och installationsprojekt, förutom ovan nämnda, som är lämpliga att utföra i anslutning till en eventuell ombyggnation.

Resultatet av underhållsbedömning, ovan nämnda förstudier och utredningar samt erfarenheter från ombyggnationen på plan 6 har tagits tillvara i detta förstudieuppdrag och ligger bland annat till grund för framtagna förstudiekalkyl.

SRÖ är dock nyligen åtgärdad i byggnaden varpå ingen reinvesteringskostnad för SRÖ återfinns i reinvesteringskalkylen.

Antikvarisk förundersökning

Det har ingått i detta förstudieuppdrag att genomföra en antikvarisk förundersökning av Traktören. I dialog med byggnadsantikvarien har beslutats att ta fram en varsamhetsplan eftersom tidsaspekten är prioriterad och det underlättar om en sådan finns framtagna när en eventuell projektering startar. Varsamhetsplanen levereras vid månadsskiftet november/december.

Arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter

Beroende på resultatet av det angränsande förstudieuppdraget Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme, skulle arkivfrågan helt eller delvis komma att behöva inkluderas i förstudiesammanställningen för detta förstudieuppdrag. Föreslagen yta för arkivlokaler presenteras i bilaga Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27.

Evakuering

Det har ingått i detta förstudieuppdrag att presentera en möjlig evakueringslösning. Evakueringslösningen presenteras i bilagorna Utredningsskisser evakuering 2023-10-03 och Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27.

Handlingsalternativ

En förutsättning för projektet är att hantera behovet av planerat underhåll samtidigt som genomförande anpassning till nytt arbetssätt och samlokalisering av nya förvaltningar för stadsutveckling. Underhållsbehovet är så omfattande att lokalerna både ur ett fastighetsägarperspektiv och arbetsgivarperspektiv behöver hanteras oavsett om de delar som handlar om anpassning ingår eller ej. Det gör att handlingsalternativ inte är aktuella utifrån dels tekniska förutsättningar, dels uppdraget om genomförande av samlad stadsutvecklingsorganisation. Att genomföra en renovering utan samtidig anpassning är ett väsentligt dyrare alternativ för stadens och uppfyller inte övergripande målsättning. Andra lokaler med tillräcklig kapacitet inom angivet geografiskt område finns inte tillgängliga.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att förstudien är väl underbyggd och innehåller alla aspekter som bör beaktas i det här skedet. I den fortsatta utredningen tas en mer konkret beskrivning fram av nytt arbetssätt och lokalprogrammet kommer att påverkas beroende på detta. Det ger också möjlighet att identifiera samverkan och hantering av förutsättningar med arbetssätt som i förstudien är beroende av fysiska lösningar. Om större förändringar av nuvarande byggnadsstruktur behöver övervägas utgör förstudien en bra referenspunkt för sådana bedömningar.

Förstudien pekar på att anpassningen använder reinvesteringen i renoveringen för att samtidigt anpassa lokalerna för nytt arbetssätt och ny samordnad hantering av stadsutveckling, och dessutom till en likvärdig fortsatt kostnad genom att övriga adresser lämnas i enlighet med stadens riktlinjer. Investeringen för renoveringen används för att effektivisera lokalerna som även ger förutsättningar för bättre tjänsteleverans till lägre kostnad över lång tid. Samtidigt tar genomförandet också hand om behovet av arkivlokaler för exploaterings- och stadsmiljöförvaltningarna.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att ta hänsyn till inflationen och konjunktorens påverkan på kostnader. Det är också viktigt att ta tillvara möjligheter att förbereda för sådant som inte ryms i nuvarande genomförande av till exempel kostnads- eller praktiska skäl.

Förvaltningen bedömer därför att förstudien bör tillstyrkas.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Tomas R. Carlsson

Avdelningschef utveckling och styrning