



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

Diarienummer SFF-2023-02094

Handläggare

Malin Brav / Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

E-post: malin.brav@stadsfast.goteborg.se

Inhyrningsbeslut för inhyrning av nya kontorslokaler på Rosenlundsplatsen 5

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker inhyrningsbeslut för intraservice kontorslokaler samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 7 år.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Sammanfattning

Nämnden för Intraservice beslutade den 28 september 2023 (§ 168) att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att söka centralt belägna alternativa lokaler. Intraservice gör bedömningen att befintliga lokaler inte är ändamålsenliga eller uppfyller kraven för ett modernt, flexibelt arbetssätt. Samtidigt skulle alternativ för att stanna kvar i de befintliga, men ombyggda och anpassade, lokalerna på Rosenlundsgatan 4 tas fram. Stadsfastighetsförvaltningen har, i dialog med Intraservice, genomfört en förstudie och tagit fram förslag på nya lokaler till Intraservice utifrån identifierade krav och behov (se bilaga 2). Efter genomfört arbete bedömer Stadsfastighetsförvaltningen att Alectas lokaler vid Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg är de som bäst svarar mot de behov, krav och önskemål som lämnats till förstudien.

Stadsfastighetsförvaltningen har tillsammans med Intraservice sedan september 2024 arbetat intensivt med Alecta för att säkerställa att alla delar i lokalbeskrivningen arbetats in i avtalet. Nuvarande lokalavtal kommer omförhandlas för att synka med tillträde till föreslagen lokal. Intraservice kommer att sitta kvar i sina nuvarande lokaler under tiden anpassningen färdigställs.

Stadsfastighetsförvaltningens roll i detta projekt är att söka lämplig lokal samt att tillsammans med Intraservice arbeta fram ett avtal. Parter gällande avtalet kommer vara Intraservice och Alecta. Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte vara mellanhyresvärd.

Avtalstiden är sju (7) år och kapitalbindningen är 269 724 000 kronor.

Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler anger att inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp ska beslutas i kommunstyrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att föreslagen hyra, 3 621 kr/kvm, ligger något högre än det prisintervall på nuvarande marknadshyror som presenterades i förstudien. Det prisintervallet är dock framtaget innan hyresmarknaden påverkades av inflationen. Bedömningen är således, att föreslagen hyra ligger väl i linje med marknadshyresnivån.

Under tiden som förstudieuppdraget pågått har inflationen drivit upp priserna i Sverige, vilket även har påverkat hyresnivåerna. Kvadratmeterpriserna har generellt ökat med ca 10 procent sedan förstudien påbörjades. Trots detta, ligger den totala hyreskostnaden för föreslagen inhyrning endast 1,4 procent över Intraservice nuvarande hyresnivå.

Bedömning ur ekologisk dimension

Placeringen av lokalerna på Rosenlundsplatsen 5 med god kollektivtrafik och cykelinfrastruktur, ger möjlig minskad klimatpåverkan genom hållbara resalternativ. Fokus bör ligga på att minska energianvändning och främja hållbara resvanor.

Genom den föreslagna inhyrningen minskar Intraservice sin inhyrda lokalyta med ca 2 700 kvm, vilket innebär en mer yt- och energieffektiv lokalförsörjning.

Bedömning ur social dimension

Målet med nya lokaler är att göra Intraservice till en attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats. De nya kontoren ska främja samarbete, effektivitet och nytänkande, samt skapa en känsla av sammanhang och delaktighet. Flexibilitet att arbeta hemifrån ska ge bättre balans och hälsa.

Nuvarande lokaler uppfyller inte kraven för tillgänglighet, vilket nya lokaler på Rosenlundsplatsen gör. Dessa lokaler erbjuder en bättre miljö för alla. Säkerhet och trygghet har också varit viktiga urvalskriterier, och polisen har bidragit med statistik och analyser för att välja ett säkert område.

Bilagor

1. Uppdragsplan, inhyrning intraservice Rosenlundsplatsen
2. Förstudie, inhyrning Intraservice Rosenlundsplatsen, 2025-03-06
3. Tjänsteutlåtande, Nämnden för intraservice

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av Intraservice i lokal på Rosenlundsplatsen 5. Intraservice har behov av att samlokalisera sina verksamheter för att skapa bättre flöden. Vidare ser Intraservice möjligheter att arbeta mer aktivitetsbaserat och således effektivisera lokalytan.

Intraservice önskar således lämna Gårdavägen 2, plan 1 och 3, samt merparten av sina nuvarande lokaler på Rosenlundsgatan 4.

Utöver att nuvarande lokaler på Rosenlundsgatan 4 inte uppfyller tillgänglighetskraven, är de inte heller lämpade för sedvanlig, modern kontorsverksamhet. Vidare har lokalerna ett eftersatt underhåll och kommer kräva omfattande underhållsåtgärder och ombyggnationer i närtid.

Nämnden ska ta ställning till om den tillstyrker inhyrningsbeslutet för inhyrningsprojektet samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 7 år.

Intraservice gav stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att söka efter en lämplig lokal för verksamheten att kunna utvecklas i framöver. I uppdraget ingick även avtalsförhandling.

Våren 2022 beslutade Nämnden för Intracservice att avbryta pågående upphandling om nya hyreslokaler. Detta på grund av osäkerheter kring det faktiska lokalbehovet efter pandemin (med nya etablerade arbetssätt) samt kring effekterna av den nya styrmodellen.

Intraservice påbörjade hösten 2023 ett nytt lokalprojekt i syfte att hitta nya eller anpassade lokaler till hösten 2025. Befintliga lokaler är inte ändamålsenliga och uppfyller inte kraven för ett modernt, flexibelt, arbetssätt.

Inhyrning av kontorslokaler enligt Intracservice behovsbeskrivning bedöms vara en inhyrning där hyresundantaget är tillämpligt, mot bakgrund av att det är en kontorslokal med sedvanliga hyresgästanpassningar.

Föreslaget hyresobjekt

Alectas lokal är den som har bäst förutsättningar och som bäst uppfyller verksamhetens behov. Lokalen erbjuder möjligheter för flexibilitet genom buffertzoner mellan hemvisterna. Buffertzonerna möjliggör att hemvisterna kan växa eller minska utan krav på ombyggnation eller uppdelning av medarbetare. Utformning gör således att verksamhetens framtid är säkrad för förändringar i organisationen.

Lokalens centrala placering med direkt närhet kollektivtrafik gör den mycket lättillgänglig för både medarbetare och besökare.

Hyresnivå

Stadsfastighetsförvaltningen fick i uppdrag från Intracservice att hitta en lokal med en hyra som motsvarar vad verksamheten betalar för nuvarande lokaler.

Verksamhetens nuvarande totala lokalyta är 12 475 kvm, fördelat på tre olika adresser. Den nya inhyrningsytan samt de lokaler som verksamheten kommer att behålla blir tillsammans 9 768 kvm.

Den totala hyreskostnaden för föreslagen lokal blir endast 1,4% högre än hyreskostnaden för nuvarande lokaler, trots inflation och generellt ökade marknadshyresnivåer.

Utöver marknadshyra, styrs även hyresnivån av kvalitativa lokalegenskaper. Den högre hyreskostnaden för föreslagen inhyrning beror således även på identifierade behov och krav, såsom exempelvis central placering och säkerhetskrav.

Genom förhandlingar med hyresvärden har Intraservice erbjudits en lokal med en hyresnivå som, i sammanhanget, blir marginellt högre än för nuvarande lokaler.

Tabell 1

	Kostnad per kvm och år	Totalkostnad per år (d.v.s. per 7 894 kvm)
Kallhyra	3 621 kr	28 581 tkr
Drift elkostnader schablon	275 kr	2 201 tkr
Fastighetsskatt	370 kr	2 920 tkr
Total hyreskostnad ny inhyrning		33 702 tkr

Tabell 2

Hyreskostnad nuvarande lokal på Rosenlundsgatan 4, Plan 0 (1 371m ²)	2 768 kr	3 795 tkr
Hyreskostnad nuvarande lokal på Skånegatan, CLU (503 m ²)	2 058 kr	1 035 tkr
Total hyreskostnad, samtliga tre adresser		38 532 tkr

Total kapitalbindning för hela avtalstiden (7 år)	269 724 tkr
--	--------------------

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att stadsfastighetsnämnden bör tillstyrka inhyrningsbeslut avseende lokaler för nämnden för Intraservice samt översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Föreslagen inhyrning uppfyller Intraservice lokalbehov väl gällande storlek, utformning, samt geografisk placering. Vidare ligger föreslagen hyreskostnad inom ramen, med tanke på marknadsläget.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Befattning

Förvaltningsdirektör