



Lokalbehovsplan

Stadsbyggnadsnämnden

2023-10-17

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	4
5	Risikanalys.....	4

1 Bakgrund

Från och med första januari 2023, har staden fyra nya stadsutvecklande förvaltningar med tillhörande nämnder. Som ett led i att etablera en bättre process för att bygga staden, kommer denna förändring även leda till en samlokalisering. Målbilden är att samla Exploateringsförvaltningen, Stadsmiljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen under samma tak, på Köpmansgatan 20, Traktören.

Normalt ska nämnderna 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 respektive förvaltning, ansvarar för processen att ta fram nämndens lokalbehovsplan.

Där de fyra aktuella förvaltningarna befinner sig i dagsläget är denna 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.

2 Lokalbehovsanalys

2.1 Lokalbehov i nutid 1-5 år

De fyra förvaltningarna genomför ett lokalprojekt som organisatoriskt ligger i stadsfastigheters förvaltning. Hela projektet har en egen process. Som en direkt följd av den kommande samlokaliseringen av nämnder och förvaltning har förvaltningarna valt att inte göra en lokalbehovsplan med tidsperspektiv ett till fem år.

Under de kommande åren kommer stadsbyggnadsförvaltningens verksamhet att bedrivas på ett antal olika adresser i syfte att överbrygga ombyggnadsperioden av Traktören. De adresser som kommer att nyttjas och som är kända i dagsläget är Köpmansgatan, Postgatan, Kronhusgatan, Gustaf Adolfs Torg och Lillhagsparken. I många delar kommer samlokalisering att ske med övriga stadsutvecklande förvaltningar redan under ombyggnadsperioden.

Antalet medarbetare på förvaltningen uppgår i nuläget till cirka 460 personer. Flertalet medarbetare utför administrativt arbete i form av informationshantering, handläggning, ärendehantering med mera vilket minskar behov av specialanpassade lokaler för utrustning och arbetsuppgifter.

2.2 Lokalbehov i närtid 5-10 år

I 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. Att förvaltningarna är samlade centralt i staden, kan i sin tur generera lokalbehov för någon särskild förvaltning som lokalprojektet inte känner till i dagsläget.

Den byggnad som kommer att inrymma stadsbyggnadsförvaltningen och svara upp mot aktuellt lokalbehov efter genomförd ombyggnad kommer att vara placerad på Köpmansgatan. Adressen kommer att vara densamma som den som idag rymmer stora delar av förvaltningens verksamhet.

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 förvaltningarna fortfarande håller på att sätta sina respektive organisationer och etablera effektiva processer och därför är i relativt stor förändring.

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

4 Lokalkostnadsanalys

Det lokalbehov i nutid som stadsbyggnadsförvaltningen har kommer till följd av behov av omlokalisering under evakueringsperioden att generera viss ökad kostnad. Kvalitetssäkring av denna ökade hyreskostnad pågår.

Det lokalbehov som ska tillgodoses i närtid bedöms sammantaget uppgå till i stort oförändrad totala hyreskostnad för samtliga fyra stadsutvecklande förvaltningar jämfört med idag. Då utformningen av byggnadens utrymmen inte är klar saknas det i dagsläget information om framtida hyreskostnad.

5 Riskanalys

I huvudsak är förvaltningen inriktad på att genomföra riskanalyser i perspektivet nutid till följd av utflyttning av befintliga lokaler. Detta arbete pågår.