



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-10

Ärendenummer SLK-2025-00419

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se

Inhyrningsbeslut avseende lokaler för nämnden för Intraservice

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Inhyrningsbeslut avseende lokaler för nämnden för Intraservice godkänns.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Det aktuella ärendet avser en lokalinhyrning med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp vilket innebär att inhyrningsbeslut behöver fattas i kommunstyrelsen.

Avsikten är att vid ett inhyrningsbeslut säga upp befintliga lokaler på Rosenlundsgatan 4, med undantag för bottenvåningen, samt lokalerna på Gårdavägen 2.

I ärendet föreslås en inhyrning avseende lokaler mellan nämnden för Intraservice och Alecta. Hyresavtalet föreslås för en period om sju år med ett kapitalbindande värde under den första kontraktperioden på cirka 200 mnkr. För nämnden för Intraservice innebär det en årshyra på cirka 29 mnkr exklusive driftskostnader och fastighetsskatt. Stadsfastighetsnämnden har i projektet bistått i att söka en lämplig lokal och tillsammans med nämnden för Intraservice förhandlat fram ett hyresavtal men kommer inte att vara mellanhyresvärd.

Nämnden för Intraservice godkände 2025-03-20 § 45 hyresavtalet och stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 44 att tillstyrka inhyrningen och översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut. Stadsledningskontoret föreslår att inhyrningsbeslut avseende lokaler för nämnden för Intraservice godkänns.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I ärendet föreslås att hyresavtal avseende lokaler för Intraservice tecknas med Alecta för en kontraktperiod om sju år och ett kapitalbindande värde på cirka 200 mnkr. Inhyrningen innebär en årshyra för nämnden för Intraservice på cirka 29 mnkr exklusive driftskostnader och fastighetsskatt.

Projektet innebär att nämnden för Intraservice samlokaliserar verksamheterna på Gårdavägen och Rosenlundsgatan i nya lokaler på Rosenlundsplatsen vilket innebär att lokalytan minskar med cirka 30 procent. Den totala hyreskostnaden för nämndens lokaler

skulle vid ett inhyrningsbeslut uppgå till cirka 39,1 mnkr inklusive driftskostnader och fastighetsskatt vilket innebär att nämndens hyreskostnader ökar med cirka 1,1 mnkr årligen.

Nämnden för Intraservice uppdrag är att leverera tjänster inom digital infrastruktur till stadens förvaltningar och bolag. Intraservice finansieras främst genom de intäkter förvaltningen har från stadens förvaltningar och bolag för dels de bastjänster, dels de specialisttjänster, tilläggstjänster eller verksamhetsspecifika tjänster som förvaltningen levererar. I de fall nämndens kostnader ökar får det en effekt på de förvaltningar och bolag som via kundavtal köper tjänster från Intraservice, utifrån att nämnden vid en samlokalisering minskar sina förhyrda ytor vid en samlokalisering blir hyresökningen knappt tre procent.

Bedömning ur ekologisk dimension

I projektet har ett av utvärderingskriterierna varit miljöperspektiv och vilken typ av certifiering aktuell byggnad och lokal har. De lokaler som Alecta tillhandahåller är certifierade utifrån Breeam som är en metod för hållbarhetsbedömning av bland annat byggnader där den aktuella fastigheten har klassificeringen mycket bra (very good). En certifiering och klassificering som utifrån ett hållbarhets- och miljöperspektiv är väsentligt bättre än nuvarande lokaler.

Inhyrningen medför också att nämnden för Intraservice inhyra yta minskar med cirka 30 procent vilket ger förutsättningar för minskad energianvändning i enlighet med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030.

Intraservice avsikt är att fortsätta arbetet med att miljöanpassa arbetsplatsen genom att till exempel minska avfall, arbeta med återbruk av IT-utrustning och möbler samt fossilfria fordon. För besökare och personal skapar den centrala lokaliseringen på Rosenlundsgatan förutsättningar för hållbara resval som till fots, med cykel eller kollektivtrafik vilket också kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Intraservice har i projektet arbetat med utgångspunkt i att de nya lokalerna ska bidra till att förvaltningen är och förblir en attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats för medarbetare trivs och utvecklas.

I projektet har flera utvärderingskriterier använts för att värdera fastighetsägare och lokaler i syfte att erbjuda lokaler som är välkomnande för besökare, flexibla och skapar en god arbetsmiljö för chefer och medarbetare.

Ett av kriterierna har varit att lokalerna ska vara tillgängliga för alla och anpassade för besökare och medarbetare med funktionshinder där de aktuella lokalerna möter förvaltningens behov.

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämndens handlingar 2025-03-28 § 44
2. Nämnden för Intraservice handlingar 2025-03-20 § 45

Ärendet

Nämnden för Intraservice godkände 2025-03-20 § 45 hyresavtalet och gav förvaltningsdirektören i uppdrag att underteckna hyresavtal. Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte att vara mellanhyresvärd men stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 44 att tillstyrka inhyrningen och översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Beskrivning av ärendet

I ärendet föreslås att hyresavtal tecknas med Alecta för en period om sju år. Det kapitalbindande värdet för den första kontraktperioden uppgår till cirka 200 mnkr exklusive driftskostnader och fastighetsskatt. Avtalet tecknas mellan nämnden för Intraservice och Alecta, stadsfastighetsnämnden kommer inte att vara mellanhyresvärd. Hyresavtalet innebär en årshyra för nämnden för Intraservice på cirka 29 mnkr exklusive driftskostnader och fastighetsskatt.

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

- Lokalinvesteringar där den totala projektutgiften överstiger 7 800 prisbasbelopp (cirka 459 mnkr i 2025 års prisnivå).
- Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall.
- Inhyrningar om 20 år eller längre.
- Inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp (cirka 97 miljoner i 2025 års prisnivå).

Ärendet avser en lokalinhyrning med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp vilket innebär att inhyrningsbeslut fattas i kommunstyrelsen.

Tidigare beslut

Nämnden för Intraservice gav 2021-03-23 § 47 stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja ett upphandlingsförfarande för att samlokalisera verksamheten.

Kommunfullmäktige antog 2021-11-25 § 29 Göteborgs Stads riktlinje för styrning, samordning och finansiering av digital utveckling och förvaltning. Riktlinjen innebar en ny styrning för nämnden för Intraservice vilket innebär att förvaltningen fick nya uppdrag vilket ledde till förändrade arbetssätt och processer.

Nämnden för Intraservice beslutade 2022-03-16 § 65 att återta beslutet från 2021 avseende en samlokalisering av nämndens verksamhet och att i stället stanna i befintliga lokaler.

Under 2023 reviderades strategin för framtida lokalbehov och geografisk placering och nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 § 168 att ge stadsfastighetsnämnden i uppdrag att utreda möjligheten att anpassa befintliga lokaler för verksamheten parallellt med att söka alternativa lokaler med en central placering.

Förvaltningsledningen tog fram ett direktiv för projektet och har fattat en rad inriktningsbeslut och principer för projektet att förhålla sig till, att nya lokaler ska sökas i ett centralt läge där verksamheten kan samlas.

Utgångspunkten ska vara ett aktivitetsbaserat arbetssätt och att lokalkostnaderna ska vara oförändrade i jämförelse med nuvarande lokaler. Intraservice har tagit fram ett lokalprogram för att beskriva verksamhetens lokalbehov och utifrån att det avser sedvanliga kontorslokaler har stadsfastighetsförvaltningen gjort bedömningen att hyresundantaget är tillämpligt vilket innebär ett avsteg från upphandlingsplikten i lagen om offentlig upphandling (LOU). Stadsfastighetsförvaltningen har utifrån Intraservice lokalprogram sökt möjliga fastighetsägare och potentiella hyresvärdar.

Efter systematiska bedömningar baserade på de utvärderingskriterier som Intraservice tagit fram fattade nämnden för Intraservice 2025-03-20 § 45 beslut om att godkänna ett hyresavtal med Alecta avseende lokaler på Rosenlundsplatsen 5. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 44 att tillstyrka inhyrningen och översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Nya lokaler för nämnden för Intraservice

Projektet avser en inhyrning av lokaler på cirka 7 900 kvm för Intraservice på Rosenlundsplatsen 5 inom fastigheterna Inom Vallgraven 37:20 och Inom Vallgraven 37:21. Vid ett inhyrningsbeslut samlokaliseras befintliga verksamheter på Rosenlundsgatan 4 och verksamheterna på Gårdavägen i de nya lokalerna. Intraservice datacenter som finns i bottenplan på Rosenlundsgatan kommer vara kvar i befintliga lokaler och Center för Ledarskapsutveckling (CLU) kommer att vara kvar i befintliga lokaler på Skånegatan. Tidplan för inflyttning i de nya lokalerna på Rosenlundsplatsen är hösten 2026.

Behovsdrivande faktorer

Intraservice bedömning är att nuvarande lokaler i Gårda och på Rosenlundsgatan inte längre är ändamålsenliga. Det finns brister i fastigheten och lokalerna är i behov av underhåll samtidigt ger utformningen en låg lokaleffektivitet och påverkar den fysiska arbetsmiljön. Lokalerna är inte heller anpassade för personer med funktionsnedsättningar. De nya lokalerna är bättre anpassade för förvaltningens behov genom att samlokalisera stora delar av Intraservice skapas bättre förutsättningar för samverkan och samarbete mellan Intraservice verksamheter.

Ekonomi

Inhyrningsbeslutet avser en samlokalisering av verksamheten i Gårda och på Rosenlundsgatan 4 till en lokal på Rosenlundsplatsen 5. Projektet innebär en inhyrning av cirka 7 900 kvm för en kontraktstid om sju år och ett kapitalbindande värde på cirka 200 mnkr. Inhyrningen innebär en årshyra för nämnden för Intraservice på cirka 29 mnkr exklusive driftskostnader och fastighetsskatt. Avsikten är att vid ett inhyrningsbeslut säga upp befintliga lokaler på Rosenlundsgatan 4, med undantag för bottenvåningen, samt lokalerna på Gårdavägen 2.

Nämnden för Intraservice nuvarande lokaler på Gårdavägen, Rosenlundsgatan och Skånegatan avser cirka 12 500 kvm och årshyran uppgår till cirka 38 mnkr inklusive driftskostnader och fastighetsskatt. Vid en samlokalisering av verksamheterna på Gårdavägen och Rosenlundsgatan skulle den inhyrda ytan minska med cirka 30 procent och den totala hyreskostnaden uppgå till cirka 39,1 mnkr inklusive driftskostnader och fastighetsskatt, vilket innebär en hyresökning med cirka 1,1 mnkr.

Ett av inriktningsbesluten som förvaltningsledningen fattat beslut om var att Intraservice lokalkostnader skulle vara oförändrade jämfört med nuvarande hyreskostnader och att mindre lokalytor skulle kunna balanseras mot högre hyror. I projektet har den inhyrda ytan minskat med cirka 30 procent men förvaltningen har inte kunnat möta inriktningsbeslutet om kostnadsneutralitet. Det beror dels på att förändrade krav avseende fysisk säkerhet och IT-infrastruktur, dels indexökningar vilket innebär att kvadratmeterpriset ökat med cirka 10 procent sedan förstudien avseende nya lokaler genomfördes. Utifrån att nämnden för Intraservice minskar sina förhyrda ytor vid en samlokalisering så är hyresökningen endast cirka tre procent.

Stadsledningskontorets bedömning

Utifrån det direktiv samt de inriktningsbeslut och principer som Intraservice fattat beslut om har stadsfastighetsförvaltningen sökt möjliga fastighetsägare där Intraservice utifrån fastställda utvärderingskriterier valt att gå vidare med Alecta, som var den fastighetsägare som bäst uppfyllde kriterierna.

Stadsledningskontoret ser att Intraservice gjort en bedömning baserat på de utvärderingskriterier som förvaltningen satt upp även om inriktningsbeslutet kring kostnadsneutralitet inte kan mötas. Nämnden för Intraservice totala hyreskostnad kommer genom samlokaliseringen att öka med cirka 3 procent, från cirka 38 mnkr till cirka 39,1 mnkr. Kostnadsökningen kan dock sättas i relation till att index från det att förstudien genomfördes ökat med cirka 10 procent. Intraservice har arbetat med att effektivisera verksamheten för att minska hyrespåverkan och den totala lokalytan som förvaltningen nyttjar kommer i förslaget att minska med cirka 30 procent för att i möjligaste mån möta inriktningen kring kostnadsneutralitet. Samtidigt lyfter Intraservice att de ökade säkerhetskraven sannolikt skulle leda till ökade kostnader även om förvaltningen varit kvar i befintliga lokaler även någon uppskattning kring kostnadsökningen inte gjorts.

Hyreskostnadsökningen på cirka 1,1 mnkr årligen kommer att påverka de förvaltningar och bolag som köper tjänster från Intraservice utifrån hur nämndens finansieringsmodell ser ut. I relation till att hyreskostnadsökningen kommer fördelas på de nämnder och bolag som köper tjänster så är stadsledningskontorets bedömning att kostnadsökningen i sammanhanget får anses vara marginell.

Stadsledningskontoret föreslår att inhyrningsbeslut avseende lokaler för Intraservice, godkänns.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



§ 44 Ärendenummer SFF-2023-02094

Inhyrningsbeslut för inhyrning av nya kontorslokaler på Rosenlundsplatsen 5

Beslut

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

Handlingar

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

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



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 Intraservice 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 Intraservice 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 Intraservice 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



Beslut om hyreskontrakt för Intraservice nya verksamhetslokaler

§ 45, 0287/23

Stina Hall Hellqvist, Fredrik Boltzius och Adam Levin informerar om förvaltningens lokalprojekt och förslaget till nya verksamhetslokaler för Intraservice.

Beslut

I nämnden för Intraservice:

1. Hyreskontrakt nr 101335-1201-01 för Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg. Fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20,37:21 godkänns.
2. Förvaltningsdirektören (Peter Söderström) får i uppdrag att underteckna hyreskontrakt för Rosenlundsplatsen 5 för nämndens räkning.
3. Beslutet fattas med omedelbar justering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande - Beslut om hyreskontrakt för Intraservice nya verksamhetslokaler
Bilaga - Stadsfastighetsförvaltningens förstudierapport

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Dag för justering

2025-03-20

Vid protokollet

Sekreterare

Daniel Klaminder

Ordförande

Bertil Lidfeldt (S)

Justerande

Magnus Emilsson (D)



**Göteborgs
Stad**

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Ledamot och ordförande: Bertil Lidfeldt

Ledamot - nämnden för Intraservice: Magnus Emilsson

Nämndsekreterare: Daniel Klaminder

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer 0287/23

Handläggare

Fredrik Boltzius

Telefon: 031- 367 84 51

E-post: fredrik.boltzius@intraservice.goteborg.se

Beslut om hyreskontrakt för Intraservice nya verksamhetslokaler

Förslag till beslut

I nämnden för Intraservice:

1. Hyreskontrakt nr 101335-1201-01 för Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg. Fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20,37:21 godkänns.
2. Förvaltningsdirektören (Peter Söderström) får i uppdrag att underteckna hyreskontrakt för Rosenlundsplatsen 5 för nämndens räkning.
3. Beslutet fattas med omedelbar justering

Sammanfattning

Nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 § 168 att ge Stadsfastighetsnämnden i uppdrag att söka alternativa lokaler med central placering samt att parallellt ta fram alternativ för att kvarstanna i befintliga, men i så fall ombyggda och anpassade, lokaler på Rosenlundsgatan 4. 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 1). Efter genomfört arbete bedömer Intraservice att lokalerna vid Rosenlundsplatsen 5, 411 20 Göteborg är de som bäst svarar mot de behov, krav och önskemål som lämnats till förstudien.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Totalkostnaderna för hyra, inklusive tillägg, bedöms bli marginellt högre jämfört med det initiala inriktningsbeslutet om kostnadsneutralitet mot nuvarande total lokalhyra.

Kostnaderna styrs i första hand av marknadshyra för området och i andra hand av omfattningen av de kvalitativa lokalegenskaper som regleras i hyreskontraktet.

Stadsfastighetsförvaltningen har gjort bedömningen att hyresnivån för aktuellt sökområde, med central placering för Intraservice verksamhetslokaler, ligger på ca 3 000 – 3 500 kr/kvm. Den föreslagna hyran för aktuellt fastighetsobjekt är på 3 621 kr/kvm, vilket ger en merkostnad på ca 1 100 000 kr/år jämfört med idag.

Denna merkostnad ska förstås utifrån identifierade behov och krav som ställs på Intraservice. Förvaltningen har ett kundnära uppdrag med ett stort antal besökare varje dag. Utifrån detta ser förvaltningen ett stort behov av central placering av lokalerna med närhet till kollektivtrafik och kommunikationer. Göteborgs Stads utökade krav och skärpta styrning för verksamheters fysiska säkerhet och IT-infrastruktur har inneburit att en omflyttning till nya lokaler inte kan göras med kostnadsneutralitet. Anpassning till

kraven inom säkerhetsområdet bedöms dock leda till ökade kostnader alldeles oavsett flytt till nya lokaler eller om Intraservice stannat kvar i befintliga lokaler.

Ett annat stort bidragande skäl till den förväntade merkostnaden är tidigare hög inflation. När de inledande inriktningsbesluten om kostnadsneutralitet fattades hade inte nuvarande inflation på hyreskostnader tagit fart. Över lag har indexeringen drivit upp kvadratmeterpriset med ca 10 procent efter att lokalprojektets förstudie genomfördes. Detta medför att den initiala prognosen om kostnadsneutralitet inte längre är giltig.

Det föreslagna hyreskontraktet för Rosenlundsplatsen 5 innebär en minskning av förvaltningens lokalbehov med ca 30 procent. Denna minskning kommer ur införande av förvaltningens verksamhetsbaserade arbetssätt, samt ett effektivare nyttjande av lokalerna med exempelvis mindre korridorsytor. Ett minskat lokalbehov bedöms dämpa förväntad kostnadsökning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen ingår som en naturlig del i Intraservice övergripande hållbarhetsarbete. En utgångspunkt i lokalprojektet har varit att särskilt utvärdera utifrån miljöegenskaper och vilken nivå på certifiering som fastigheten håller. Föreslagen fastighet är certifierad enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM-SE¹ och med miljöcertifiering ”*In-use, Very good*”, vilket innebär en stor förbättring jämfört med nuvarande förutsättningar. Utöver ovanstående minskar Intraservice sin totala förhyrning av lokaler vilket sammantaget signifikant förbättrar Intraservice miljöprofil. I det fortsatta arbetet kommer stor vikt läggas på en fortsatt miljöanpassad arbetsplats genom att säkra beslutade effekter, till exempel det avfallssnåla kontoret, återanvändning av IT-utrustning och möbler, fossilfri fordonsflotta och cykelvänlig arbetsplats.

Bedömning ur social dimension

En målsättning med nya verksamhetslokaler är att de ska bidra till att Intraservice är och förblir en attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas.

De nya kontorslokalerna ska vara en värdeskapande mötesplats som ska underlätta och stimulera samarbete, effektivitet och nytänkande. Kontoret ska möjliggöra en känsla av sammanhang och delaktighet i något större. Det är främst på kontoret och i fysiska möten som vi bygger och utvecklar vår arbetsplatskultur, utbyter idéer och överför kompetens till varandra

Genom att erbjuda fortsatt flexibilitet med möjlighet att delvis kunna arbeta på annan plats (till exempel hemifrån), ges medarbetare och chefer möjlighet till bättre balans i livet. Det ger också ökade förutsättningar till en god hälsa. Samtidigt som Intraservice erbjuder flexibilitet ska det dock alltid finnas möjlighet för alla som behöver, och vill, att arbeta från kontoret hela den förlagda arbetstiden.

Förvaltningen kan konstatera att nuvarande lokaler inte möter ställda krav på anpassning för funktionshindrade medarbetare och besökare. Anpassning för personer med funktionshinder har varit ett av urvalskriterierna vid val och bedömning av nya lokaler. Enligt bedömning möter lokalerna vid Rosenlundsplatsen de krav och behov som

¹ BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

förvaltningen ställt när det gäller särskild anpassning för personer med funktionshinder. I övrigt bedömer förvaltningen att lokalerna vid Rosenlundsplatsen 5 erbjuder en långt mycket bättre miljö för alla medarbetare och besökare jämfört med nuvarande lokaler, alldeles oavsett funktionshinder.

Ett ytterligare urvalskriterium för bedömningen av nya lokaler har varit lokalens geografiska placering utifrån trygghet och säkerhet för medarbetare och besökare. Som ett led i detta bedömningsarbete har lokalprojektet samverkat med polisens brottssamordning. Genom denna samverkan har förvaltningen fått ta del av övergripande rapport och nulägesbild av Göteborgs olika platser och områden. Lägesbilden och rapporten bygger på den statistik som polisen skapar genom anmälningar om brott från allmänheten, samt den analys som polisen tar fram internt för att få en egen bild av Göteborgs olika platser, adresser och områden. Utifrån detta material har förvaltningen valt ett fastighetsobjekt som inte sticker ut i polisens statistik och som inte bedöms vara ett geografiskt område som är särskilt utsatt för kriminalitet eller har en hög hotbild.

Samverkan

Ärendet har samverkats löpande med de fackliga representanterna i särskild samverkansgrupp (SSG Intraservice arbetsplats 2025), med senaste samverkanstillfälle 2025-03-11.

Bilagor

1. Stadsfastighetsförvaltningens förstudierapport

Ärendet

Nämnden för Intraservice har att besluta om godkännande av hyreskontrakt för nya verksamhetslokaler vid Rosenlundsplatsen 5.

Nämnden för Intraservice beslut i ärendet ska expedieras till Stadsfastighetsnämnden för vidare handläggning och beslut. För att undvika förseningar i denna process föreslås att nämndens beslut fattas med omedelbar justering.

Bakgrund

Nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 § 168 att ge Stadsfastighetsnämnden i uppdrag att söka alternativa lokaler med central placering samt att parallellt ta fram alternativ för att kvarstanna i befintliga, men i så fall ombyggda och anpassade, lokaler på Rosenlundsgatan 4. Uppdraget till Stadsfastighetsförvaltningen har varit att leda projektet i syfte att föreslå lokaler som möjliggör för Intraservice att samlokalisera sin verksamhet och skapa lokaler som stödjer ett modernt, verksamhetsbaserat arbetssätt.

Stadsfastighetsförvaltningen ska även godkänna och kvalitetssäkra de ekonomiska och juridiska villkoren i hyreskontraktet. Stadsfastighetsförvaltningen har styrt och följt gällande arbetsprocess med tillhörande styrande dokument.

Nuvarande fastigheter vid Gårda och Rosenlundsgatan

På ett övergripande plan bedömer förvaltningen att behovet av nya lokaler är stort. Befintliga lokaler är föråldrade och slitna, något som genererar låg lokaleffektivitet. Nuvarande lokaler har stora brister som påverkar den fysiska arbetsmiljön. Lokalerna är byggda under 1970- och 80-tal utifrån dåtidens krav på arbetsmiljö och kontorslokaler. Bristerna i den fysiska arbetsmiljön har lett till ett generellt missnöje hos förvaltningens medarbetare, vilket i sin tur resulterat i en stor mängd klagomål och felanmälningar. Bedömningen är att de fastighetstekniska installationerna samt invändiga ytskikt uppnått sin tekniska och representativa livslängd sedan länge. Nuvarande lokaler är helt enkelt inte ändamålsenliga för verksamheten då inte de uppfyller kraven för ett modernt, flexibelt arbetssätt. Lokalerna är heller inte ändamålsenligt anpassade för personer med funktionsnedsättningar.

Tidigare lokalprojekt

Intraservice har under åren gjort flera försök att samlokalisera verksamheten, senast utifrån nämndens beslut från 2021-03-23 § 47 då ett upphandlingsförfarande om hyreslokaler för Intraservice startade.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-11-25 § 29 att fastställa *Göteborgs Stads riktlinje för styrning, samordning och finansiering av digital utveckling och förvaltning*. Denna nya riktlinje innebar en ny styrmodell för Intraservice vilket vid tiden orsakade tillfällig osäkerhet kring myndighetens fortsatta uppdrag. Denna nya riktlinje påverkade Intraservice stort genom bland annat nya uppdrag, förändrade arbetssätt och processer, förändrat tjänsteutbud och klassificering av tjänster. Dessutom innebar den nya riktlinjen att fler nämnder än Intraservice gavs i uppdrag att agera leverantör av gemensamma tjänster i Staden. Denna omfördelning av tjänsteansvar bedömdes kunna ge direkt påverkan på Intraservice verksamhet utifrån behov av bemanning och resurser, vilket i förlängningen också påverkade Intraservice framtida behov av lokaler och kontorsyta.

Utifrån osäkerheten i detta nya läge beslutade nämnden för Intraservice 2022-03-16 § 65 att återta det tidigare beslutet om försök till samlokalisering. I stället gjordes bedömningen att den lämpligaste strategin för förvaltningen var att, åtminstone för stunden, stanna kvar i befintliga lokaler och inte ge sig in i något nytt långvarigt hyreskontrakt.

Nuvarande lokalsituation och lokalhyra

Intraservice totala förhyrningar uppgår i nuläget till ca 12 500 kvadratmeter med en total lokalkostnad för 2025 på ca 38 000 000 kr. Kostnaden inkluderar sedvanliga tilläggskostnader för fastighetsskatt samt tillägg för värme, el-kostnader samt mindre lokalkostnader.

Hyreskostnaderna fördelas på tio (10) hyreskontrakt. För Gårdavägen finns två (2) och på Rosenlundsgatan finns sju (7) varav fem av dessa utgörs av separata kontrakt för respektive våningsplan och två (2) för förråd och cykelparkering. Hyreskontrakten förfaller 2025-12-31, respektive 2028-12-31. Hyreskontraktet på Skånegatan löper kontinuerligt med ett års förlängning. Hyreskontrakten på Rosenlundsgatan 4, plan 0 samt Skånegatan 10 ingår inte i projektet för nya lokaler.

Avtalsnummer	Uppllysning (förfallodag 2025-12-31)	Kvm
1528-0102-03	Rosenlundsgatan 4 (plan 1)	1 950
1528-0003-02	Rosenlundsgatan 4 (plan 3)	1 950
1528-0202-02	Rosenlundsgatan 4 (Plan 2)	1 950
1528-0004-01	Rosenlundsgatan 4 (plan 4)	1 804
1528-0031-01	Rosenlundsgatan 4, 663 kvm, Lager Q2	663
1528-9502-01	Rosenlundsgatan 4, cykelgarage Q2	
160-0003-01	Gårdavägen 2, plan 1	1 134
160-0004-01	Gårdavägen 2, plan 3	1 150
	Gårdavägen 2, gemensamma ytor *	
Avtalsnummer	Uppllysning (förfallodag 2026-09-30)	Kvm
264-0012-04	Skånegatan 10	503
Avtalsnummer	Uppllysning (förfallodag 2028-12-31)	Kvm
1528-0002-04	Rosenlundsgatan 4 (bottenvåning)	1 371
Totalt		12 475
*) Gemensamma ytor på Gårdavägen 2 är de lokalytor som delas mellan Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen (ÄVO), Socialförvaltning Centrum och Intracervice. Ytorna innehåller funktionerna entré och reception, gemensamma möteslokaler samt ett centralt lunchutrymme.		

Ett nytt lokalprojekt

Under 2023 förnyades dialogen om förutsättningar för en reviderad strategi för framtida lokalbehov och geografisk placering. Resultatet av detta arbete ledde fram till att nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 § 168 om att uppdra till Stadsfastighetsförvaltningen att hitta nya eller anpassade lokaler till årsskiftet 2025/2026.

Med anledning av nämndens beslut startades ett förvaltningsinternt lokalprojekt. Detta lokalprojekt gavs direktiv från förvaltningens ledningsgrupp. I direktivet gavs fokus på att lokalprojektet skulle nå vissa effektmål. Dessa effektmål var att framtida lokaler skulle vara ändamålsenliga och anpassade till myndighetens uppdrag. Lokalerna skulle vara anpassade för både anställda och besökare, samt känneteckna hur Intraservice vill framstå som förvaltning. Ytterligare effektmål var att nya lokaler skulle vara anpassade för effektivt utnyttjande av ytor vilket i sin tur genererar kostnadseffektivitet, flexibilitet och hållbarhet. De nya lokalerna skulle vara hälsofrämjande, hållbara och attraktiva att vistas i, samt underlätta samarbete och nytänkande. I detta projektdirektiv angavs även målet att Intraservice ska vara inflyttad i ändamålsenliga lokaler senast 2025-12-31.

Styrning och inriktningsbeslut för lokalprojektet

Utöver att definiera effektmål fattade förvaltningens ledningsgrupp en rad inriktningsbeslut för att styra och ge ramverk för framdriften i lokalprojektet. Inriktningsbesluten rörde geografisk lokalisering och ändamålsenlighet utifrån förvaltningens verksamhetsbaserade arbetssätt.

1. Inriktningen för projektet är **fokus på lokaler** där arbetsplatsen är en gemensam resurs. Vi ska arbeta utifrån **ett gemensamt verksamhetsbaserat arbetssätt på Intraservice**.
2. Intraservice ska sitta i ett **centralt läge, samlat i en fastighet alternativt i angränsande fastigheter**. Stor flexibilitet ska eftersträvas, detta gäller såväl lokalernas utformning som hyreskontraktens villkor.
3. Vår utgångspunkt är att framtida lokaler ska ha en kapacitet som motsvarar en **belägningsgrad på 60%** avseende skrivbordsarbetsplatser (det planeras att finnas avsevärt fler sittplatser).
4. Intraservice **lokalkostnader ska vara oförändrade** jämfört med nuläge, mindre lokalytor balanseras mot högre hyror.
5. Vi är **öppna för att samutnyttja funktioner och lokalytor** med andra verksamheter inom och utanför Göteborgs Stads organisation. Exempel på detta kan vara ytor för gemensamt nyttjande som reception, större mötes- och konferensrum, källarutrymmen och cykelparkering.
6. Intraservice krav på lokalerna är avgränsade till **”sedvanliga hyresgäst Anpassningar”**. Inga utökade krav på lokaler eller tekniska system (luft, ljud, ljus, miljö) utöver standard.
7. Tidigare framtagna **dokument ska återanvändas** i relevanta delar. Flexibilitet prioriteras.
8. Vår inriktning är att sitta i miljöklassade byggnader. I lämplig omfattning **återanvänder vi inredning och utrustning** där så är möjligt och ekonomiskt försvarbart.

Utöver dessa inriktningsbeslut fattade ledningsgruppen även beslut om de principer som lokalprojektet skulle förhålla sig till vid vägval rörande gemensamma lunchrum, mottagande av besökare och medarbetares lokala hemvister i kontorsmiljön.

Projektet har haft de fysiska lokalerna i fokus. Endast i mindre omfattning har lokalprojektet arbetat och fört dialog kring arbetssätt och organisationskultur. Projektet har försökt avgränsa och hålla nere omfattningen av arbetet genom att, så långt det varit möjligt, återanvända relevanta delar av tidigare framtagna underlag för framtida lokaler.

Förberedande dialog med Stadsfastighetsförvaltningen

Inför uppstarten av lokalprojektet beställde Intraservice en marknadsanalys av Stadsfastighetsförvaltningen i syfte att skapa en ökad förståelse inför de val, beslut och utgångspunkter som man behövde förhålla sig till. Detta gällde i första hand hyresnivåer kopplat till ramarna för hyresmarknadens villkor, samt vakansgrad och potentiella objekt. Marknadsanalysen visade att nya, anpassade och ändamålsenliga lokaler för Intraservice med en central placering skulle öka hyreskostnaden per kvadratmeter med ca 30 procent. Den dåvarande bedömningen var att denna kostnadsökning per kvadratmeter helt skulle balansera ut sig mot den förväntade behovsminskningen av total lokalyta. Enligt dåvarande prognos skulle alltså ett byte till nya lokaler blir kostnadsneutralt jämfört med kostnaden för nuvarande lokaler.

En annan central fråga för projektet var förutsättningarna för och val av upphandlingsmodell. I den tidigare, avbrutna upphandlingen, utgick beslutet (genom den tidigare styrande organisationen för lokalfrågor i Göteborg Stad, Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen) från att upphandlingen skulle utföras med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt Lag om offentlig upphandling (LOU), utifrån vägledande praxis från EU-domstolen.

Juridiska förutsättningar

Våren 2024 antog Stadsfastighetsnämnden en inriktning vid inhyrning av nya lokaler som skapade förutsättningar för tillämpning av det så kallade hyresundantaget, vilket innebär ett avsteg från upphandlingsplikten om LOU.

För att särskilt bedöma tillförlitligheten i denna nya inriktning vid inhyrning av lokaler anlätade Stadsfastighetsförvaltningen en extern advokatbyrå (Hellström Advokatbyrå) som oberoende aktör för att ge ett andra utlåtande. Advokatbyrån konstaterade i maj 2024, efter att ha gått igenom Intraservice behovsbeskrivning, att det var möjligt att tillämpa hyresundantaget eftersom förvaltningens behov i princip uteslutande beskriver sedvanliga kontorslokaler.

Intraservice interna processer kopplade till lokalprojektet

Med utgångspunkt i ledningsgruppens fastställda projektdirektiv och inriktningsbeslut påbörjades det interna projektarbetet. Förvaltningens verksamheter involverades i processen genom att varje avdelning själv ansvarade för att sammanställa sina respektive lokalbehov samt specifika tekniska krav. Detta arbete utmynnade i ett lokalprogram som fastställde och beskrev förvaltningens totala lokalbehov. Dessutom tog förvaltningen fram ett schema som visade principerna för det tänkta in- och utflöde av service, medarbetare och besökare i organisationen. Intracservice totala lokalbehov tillsammans med flödesschemat utgjorde sedan det underlag som stadsfastighetsförvaltningen utgick från när de kontaktade och förde dialog med fastighetsägare och potentiella hyresvärdar.

Under processen har Intraservice lokalprojekt haft kontakt med fem olika fastighetsägare som erbjudit lokaler med utgångspunkt från framtaget lokalprogram och flödesschema.

Intraservice har grundligt och systematiskt bedömt förutsättningarna för samtliga erbjudna objekt utifrån en rad utvärderingskriterier. Dessa kriterier har varit:

- Indikativ hyresnivå
- Lokalens disposition
- Välkomnande och öppen entré och reception
- Gemensam samlingslokal kombinerad med kök
- Närhet till service
- Kommunikation med kommunala färdmedel
- Närhet till parkeringsplatser för verksamheter med fordonsbehov
- Lokalens placering utifrån trygghet
- Relativ närhet till parkering för medarbetare och besökare
- Geografiskt läge utifrån risk för översvämning
- Samlas på samma adress
- Ventilation och inomhusklimat
- Goda förutsättningar för ljus
- Goda förutsättningar för ljud
- Lokalernas miljöegenskaper
- Närhet till låsbar cykelparkering
- Tidpunkt för möjlig inflyttning
- Flexibilitet att växa/krympa
- Utbildningslokaler
- Tillgänglighet (funktionsnedsättning)

De mest utslagsgivande kriterierna har varit lokalernas disposition, samt önskemål om en välkomnande och öppen entré och reception. Samtliga objekt har redovisats för styrgrupp och successivt valts bort efter att de utvärderats och bedömts inte möta kriterierna i Intraservice lokalprogram och därigenom inte uppfyllt verksamhetens behov.

Förslag till nya verksamhetslokaler för Intraservice

Efter att ha granskat alla alternativ och erbjudanden (se bilaga *Förstudierapport*) har förvaltningen gjort bedömningen att den mest lämpade lokalen för Intraservice verksamhet är den står till bud via hyresvärd Alecta på adress Rosenlundsplatsen 5. Denna lokal bedöms ge förvaltningen mycket goda förutsättningar att ta sig an sitt grunduppdrag och utveckla verksamheten. Kontorslokalerna är fördelade på två våningsplan vilket gynnar sammanhållenhets i organisationen och skapar förutsättning för samarbete, innovation och helhetstänk. Fastighetens arkitektoniska utformning skänker goda möjligheter för hela organisationen att samlas över avdelningsgränser med hjälp av en balans mellan gemensamma ytor och mer avskilda zoner för enskilt, fokuserat arbete. Jämfört med nuvarande lokaler, där mängden våningsplan och korridorer skärmar av avdelningarna från varandra, erbjuder lokalerna på Rosenlundsplatsen 5 i stället ”osynliga” buffertzoner mellan avdelningarna vilket förväntas skapa ökad flexibilitet och samverkan mellan organisationens enheter och avdelningar.

Fastigheten vid Rosenlundsplatsen 5 erbjuder även genomtänkta ytor och miljöer för förvaltningens besökare. Förutom en rad rum och miljöer för utbildning och konferens erbjuder lokalerna välplanerade ytor för besöksmottagning och vestibul. Ytorna för

besökare är tänkta att vara praktiskt och säkert avgränsade från de kontorsmiljöer som är avsedda för förvaltningens interna verksamhet.

Hyresvärd: Alecta

Lokalyta: 7894 kvm (iordningsställt i enlighet med Intraservice lokalprogram motsvarande nyproduktion med goda förutsättningar för kvalitet och arbetsmiljö)

Kontraktstid: Sju (7) år

Kostnad: 28 581 402 kr per år (exklusive tillägg för driftkostnader och fastighetsskatt)

Tillträde till nya lokaler

De olika alternativen som projektet och ledningsgruppen haft att förhålla sig till (se bilaga *Förstudierapport*) har alla haft olika tillträdesdatum, vilket lokalprojektet och ledningsgruppen beaktat. Det förvaltningen dock lagt störst vikt vid under bedömningen är att hitta ett objekt som bäst uppfyller organisationens behov och krav, oaktat eventuellt tillträdesdatum. Lokalerna vid Rosenlundsplatsen 5 står idag helt tomma vilket lämnar stort utrymme för särskild anpassning till Intraservice behov och önskemål. Hyresvärd Alecta uppskattar tidsåtgången för dessa anpassningar till ca 18 månader.

Lokalprojektets ursprungliga målsättning med inflyttning till nya lokaler under hösten 2025 utgick från att befintliga hyreskontrakt löper ut 31 december 2025. Förvaltningen har därefter fört dialog med nuvarande hyresvärd och stadsfastighetsförvaltningen om möjligheten att förlänga befintliga hyreskontrakt för en begränsad period. Efter dialog med Alecta konstaterar förvaltningen att tillträdet till nya lokaler på Rosenlundsplatsen 5 kan ske under andra halvåret 2026. Hyreskontrakt för nuvarande lokaler behöver omförhandlas då de löper ut 31 december 2025. Nya omförhandlade hyreskontrakt för nuvarande lokaler behöver sträcka sig fram tills förvaltningen får tillträde till de nya lokalerna vid Rosenlundsplatsen 5.

Förvaltningens bedömning

Utifrån ovanstående bakgrund och beskrivning bedömer Intraservice att nämnden för Intraservice bör besluta om att ingå hyreskontrakt med Alecta för ett sjuårigt hyreskontrakt i fastighet på Rosenlundsplatsen 5, med fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 37:20, 37:21.

Stina Hall Hellqvist
Avdelningschef Styrning och stöd

Peter Söderström
Förvaltningsdirektör