

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer SFF-2023-00555

Handläggare

Mattias Joklint

Telefon: 031-365 02 95

E-post: [mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se](mailto:mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se)

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

### Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden,

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen 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. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att teckna ett Fas-1-avtal med samverkansentreprenör.
3. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att fortsätta utredningen avseende evakueringen som ett underprojekt.
4. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att beställa inhyrning av mötesrum i centrala delar av staden som separat inhyrningsuppdrag.
5. Stadsfastighetsnämnden går vidare med förstudien till programskede/fortsatt utredning till en budgeterad kostnad av 1800 tkr.
6. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen 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 projektrinriktningarna 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 förvaltningsekonomin 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 driftsekonomin. 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 har genomförts den 6/12 och 8/12.

### **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.

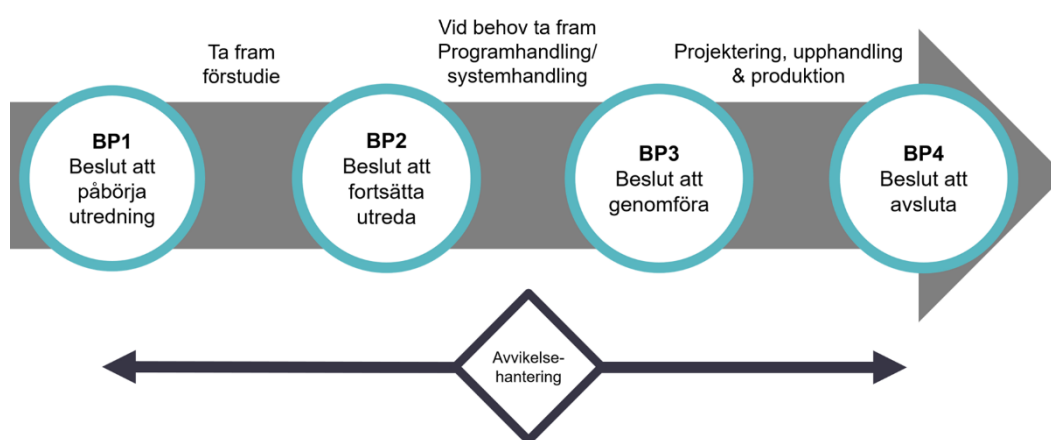
En projektinriktning har varit att skyndsamt realisera samlokalisering av NOS-förvaltningar. Därmed har tidsaspekten varit högt prioriterad.

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 ”Fas I-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 inommiljön 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 fortsatt 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 rymts i nuvarande genomförande av till exempel kostnads- eller praktiska skäl.

Förvaltningen bedömer därför att förstudien bör tillstyrkas.

Maria Hagberg

Martin Blixt

Avdelningschef  
Utveckling och styrning

Förvaltningsdirektör



# FÖRSTUDIERAPPORT LOKALANPASSNINGAR AV TRAKTÖREN, KÖPMANSGATAN 20

BESTÄLLANDE NÄMND: EXPLOATERINGS-,  
STADSBYGGNADS-, STADSMILJÖ- SAMT  
STADSFÄSTIGHETSNÄMNDEN

2023-10-27



# INNEHÅLL

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>UPPDRAGET</b>                                                                | <b>4</b>  |
| BAKGRUND OCH SYFTE                                                              | 4         |
| MÅL                                                                             | 5         |
| SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG                                                       | 6         |
| <b>OMFATTNING</b>                                                               | <b>7</b>  |
| AREA                                                                            | 7         |
| AVGRÄNSNINGAR                                                                   | 7         |
| INKLUDERAT                                                                      | 7         |
| Reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna                             | 7         |
| Ta tillvara tidigare erfarenheter och sammanställa planerade underhållsåtgärder | 8         |
| Antikvarisk förundersökning                                                     | 8         |
| Arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter                            | 8         |
| Evakuering                                                                      | 8         |
| EXKLUDERAT                                                                      | 8         |
| Ansvar för framdrift i övriga delprojekt                                        | 9         |
| Cykelparkering                                                                  | 9         |
| Bilparkering                                                                    | 9         |
| Utemiljö                                                                        | 9         |
| Lös inredning och utrustning                                                    | 9         |
| Inhyrning av evakueringslokaler                                                 | 9         |
| KVALITETSPLAN                                                                   | 9         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                          | <b>10</b> |
| FASTIGHETEN                                                                     | 10        |
| Bevarandeprogram                                                                | 12        |
| Fast konst                                                                      | 12        |
| Bjälklagshöjder                                                                 | 12        |
| Teknisk försörjning av andra verksamheter                                       | 12        |
| Tekniska förutsättningar                                                        | 12        |
| BEFINTLIG BYGGNAD                                                               | 13        |
| Fastighetens status                                                             | 13        |
| Innergårdarna                                                                   | 13        |



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Plan 1 .....                            | 14        |
| Plan 2 .....                            | 15        |
| Plan 3 .....                            | 16        |
| Plan 4 .....                            | 16        |
| Plan 5 .....                            | 17        |
| Plan 6 .....                            | 17        |
| EVAKUERINGSLOKALER .....                | 17        |
| Postgatan 10 .....                      | 18        |
| Åvägen 17 .....                         | 18        |
| Lillhagsparken .....                    | 19        |
| Kronhusgatan .....                      | 19        |
| <b>BEHOVSUTREDNINGEN .....</b>          | <b>19</b> |
| <b>HANDLINGSLTERNATIV .....</b>         | <b>21</b> |
| TRAKTÖREN .....                         | 21        |
| EVAKUERING .....                        | 21        |
| <b>REKOMMENDATION TILL BESLUT .....</b> | <b>22</b> |
| REKOMMENDATION .....                    | 22        |
| <b>BILAGOR .....</b>                    | <b>22</b> |



# UPPDRAGET

| BESTÄLLNING                                  |                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beställande nämnd                            | Exploateringsnämnden<br>Stadsbyggnadsnämnden<br>Stadsmiljönämnden<br>Stadsfastighetsnämnden                        |
| Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret    | Datum reviderad uppdragsbeställning:<br>2023-01-27<br>Datum ursprunglig uppdragsbeställning:<br>2022-10-31         |
|                                              | Diarienummer reviderad<br>uppdragsbeställning: 0133/23<br>Diarienummer ursprunglig<br>uppdragsbeställning: 1187/22 |
| UPPDRAGSINFORMATION                          |                                                                                                                    |
| Projektnummer                                | 21211                                                                                                              |
| Diarienummer                                 | SFF-2023-00555<br>Tidigare: N230-1561/22                                                                           |
| Projektledare                                | Martina Nilsson<br>Robert Renström                                                                                 |
| OBJEKTSINFORMATION                           |                                                                                                                    |
| Fastighetsägare                              | Stadsfastighetsförvaltningen                                                                                       |
| Geografiskt område                           | Centrum                                                                                                            |
| Fastighetsbeteckning                         | Centrum                                                                                                            |
| Bokfört värde                                | 92 615 038,29 kr                                                                                                   |
| Övernattning                                 | Nej                                                                                                                |
| BEHOV                                        |                                                                                                                    |
| Verksamhet:                                  | Kontor                                                                                                             |
| Antal avdelningar / paralleller / lägenheter | Ej aktuellt                                                                                                        |
| Totalt antal platser                         | Ej aktuellt                                                                                                        |
| - Antal tillskapade platser                  | Ej aktuellt                                                                                                        |
| - Antal ersatta platser                      | Ej aktuellt                                                                                                        |
| Övernattning                                 | Nej                                                                                                                |
| Idrottshall                                  | Nej                                                                                                                |

## BAKGRUND OCH SYFTE

Göteborgs stad har genomfört en omorganisation inom stadsutvecklingsområdet. Omorganisationen trädde i kraft den 2a januari 2023. Syftet är att uppnå en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess samt en ökad effektivitet och transparens i förhållande till boende, besökare och näringsliv. De fem nämnderna byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, lokalnämnden, park- och naturnämnden samt trafiknämnden har upphört och ersatts av de fyra nyinrättade nämnderna:



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

- Stadsbyggnadsnämnden
- Exploateringsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsfastighetsnämnden

De fyra nya förvaltningarna ska, tillsammans med stadsledningskontoret och verksamheten på Gustaf Adolfs Torg 4, samlokaliseras och lokalerna ska vara anpassade för ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

I november 2022 inkom ett förstudieuppdrag till stadsfastighetsförvaltningen (då: lokalförvaltningen) vilket syftade till att utreda vilka fysiska anpassningar som behövdes för att möjliggöra ett aktivitetsbaserat arbetssätt på Traktören (Köpmansgatan 20), plan 3 och 4. I februari 2023 inkom en revidering av tidigare förstudieuppdrag. Revideringen innebar att förstudieuppdraget utökades till att omfatta hela Traktören.

## MÅL

Målet med förstudieuppdraget har varit att utreda möjligheten till, samt redovisa de ekonomiska konsekvenserna för en anpassning av Traktören till aktivitetsbaserat arbetssätt. Kapaciteten var i uppdragsbeställningen angiven som ca 1700 medarbetare med en belägningsgrad på 60%.

Uppskattad belägningsgrad har dock från uppdragets början bedömts vara högre än det faktiska behovet. Vid startmöte med bl.a. Zenita Källner (då: NOS-genomförandeprojektets representant) 2022-11-24, meddelade Zenita att behovet avseende kapacitet kopplat till belägningsgrad behövde analyseras vidare.

Den vidare analysen har resulterat i bedömningen att belägningsgraden för de funktioner som inte kommer ha fast anvisade platser, kommer vara ca 40%. Denna förstudie presenterar en planlösningsskiss med kapacitet för en belägningsgrad på 45-48%, beroende på om totalt antal medarbetare antas vara 1600 eller 1700. NOS-förvaltningarna har i dagsläget totalt 1 700 medarbetare som omfattas av samlokaliseringen på Traktören **samt** Gustav Adolfs torg 4. På Gustav Adolfs torg 4 är i dagsläget ca 100 medarbetare placerade och de kommer ha kvar sin placering på adressen. Därmed är det faktiska antalet medarbetare som i dagsläget omfattas av en eventuell framtida placering i Traktören, ca 1600.

Vidare har målsättningen varit att identifiera planerat underhåll och kommande underhållsbehov i fastigheten genom objektsanalys och sammanställning av nyligen utförda förstudieuppdrag för reinvesteringsåtgärder.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Det är en målsättning att skyndsamt realisera samlokalisering av stadsmiljö-, stadsbyggnads-, exploaterings- och stadsfastighetsförvaltningen. Därmed har tidsaspekten varit högt prioriterad.

## SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG

Detta förstudieuppdrag är ett av flera delprojekt som ingår i ett övergripande lokalprojekt. Förstudieuppdraget omnämns *Fas 3* i projekträdet nedan, se *bild 1*. Fas 2 avser evakueringen och det har ingått i detta förstudieuppdrag att hitta en möjlig evakueringslösning inom befintligt fastighetsbestånd.

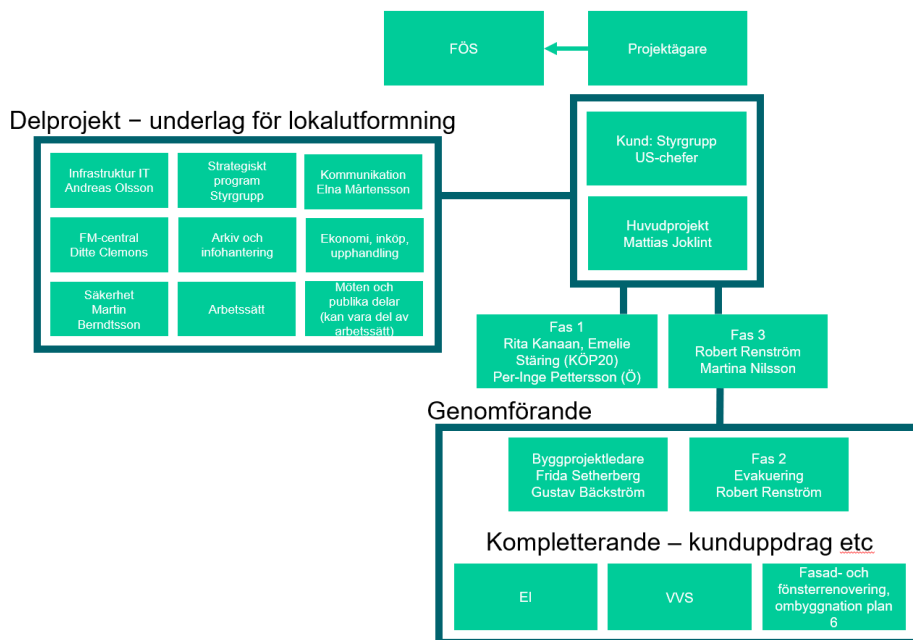


Bild 1 Projekträd för huvudprojektet – d.v.s. det övergripande lokalprojektet.

I uppdragsplanen påpekades att detta förstudieuppdrag var beroende av input från flera av delprojekten. Av aktuella delprojekt, bedömdes *Arbetssätt* vara det mest kritiska eftersom lokalbehovet inte var tydligt formulerat vid förstudieuppdragets start.

Delprojekt *Arbetssätt* har dock inte påbörjat sitt arbete, vilket styrgruppen informerades om 2023-06-12.

Med målsättning att hålla satt tidplan har behovsutredningen utförts av projektledningen i detta förstudieuppdrag. Se mer under rubrik *Kvalitetsplan*.

Vidare finns ett angränsande förstudieuppdrag som heter *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* och har projektnummer 21463. Uppdraget syftar till att utreda möjligheten för exploaterings-



samt stadsmiljöförvaltningen att ha arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter i Traktören. Dessa två uppdrag är starkt sammanlänkade och har bedrivits parallellt.

## OMFATTNING

### AREA

| TOTAL              |                       |
|--------------------|-----------------------|
| BTA                | 20 700 m <sup>2</sup> |
| LOA                | 18 300 m <sup>2</sup> |
| LOA / BTA          | 88 %                  |
| Fastighetens areal | 6 310 m <sup>2</sup>  |

### 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.

För att kunna utreda förutsättningarna har de fyra förvaltningarnas lokalbehov behövt konkretiseras. Vid uppdragsstart identifierades att detta förstudieuppdrag var beroende av att en referensgrupp med representanter från de fyra förvaltningarna tillsattes. Beskedet var att delprojekt *Arbetssätt* skulle utgöra efterfrågad referensgrupp. Delprojektet visade sig dock vara svårt att resurssätta och referensgruppen har således uteblivit.

Eftersom tidsaspekten varit högt prioriterad har projektledningen arbetat vidare med behovsutredning i väntan på att en referensgrupp skulle tillsättas. Detta arbete har varit mycket tidskrävande och är anledningen till att förstudien presenteras en månad senare än planerat. Hur behovsutredningen har genomförts och hur en eventuell fortsatt utredning bör förhålla sig till resultatet, beskrivs under rubrik *Behovsutredningen*.



## 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 bl.a. 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*.

## EXKLUDERAT

Följande har varit exkluderat från förstudieuppdraget. För vissa rubriker nedan har omfattningen kommit att ändras under förstudieuppdraget. Anledningar till och eventuella konsekvenser av detta beskrivs under respektive rubrik.



## Ansvar för framdrift i övriga delprojekt

Förstudieuppdragets tidplan uppgavs vid uppdragsstart vara beroende av information från några av de andra delprojekten. Det ingick dock ej i förstudieuppdraget att ansvara för framdriften i övriga delprojekt.

## Cykelparkering

Stadsmiljöförvaltningen har ett pågående arbete avseende att definiera behoven av cykelparkering för att komplettera stadens mål om hållbart resande. Det har inte ingått i förstudieuppdraget att driva denna fråga. Dock har det ingått att ta hand om ett eventuellt resultat och integrera tillämpliga delar i denna förstudie. Bl.a. har detta resulterat i att cykelparkering finns inritad på plan 1, se bilaga *Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27*.

## Bilparkering

Bilparkering har inte ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har parkeringsmöjligheter för arbetsfordon delvis hanterats vid framtagande av evakueringslösning. Att säkerställa parkering har inte gjorts, men hänsyn har tagits vid föreslagen placering för vissa fasta funktioner. Vidare har en kostnad för extra parkeringsyta i Lillhagsparken under en eventuell evakuering av Traktören tagits fram och ingår i förstudiekalkylen.

## Utemiljö

Utemiljö har inte ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har planerat underhåll avseende mark tagits med i förstudiekalkylen och i objektsanalysen föreslås några åtgärder avseende mark.

## Lös inredning och utrustning

Varken lös inredning eller utrustning har ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har behov av möbler för förvaring av t.ex. dokument och arbetsmaterial sammanställts i lokalfunktionsprogrammet.

## Inhyrning av evakueringslokaler

Enligt direktiv har evakueringsmöjligheter endast utretts inom befintligt lokalbestånd och möjlighet till annan inhyrning har således inte utretts.

# KVALITETSPLAN

Avstämningar har gjorts med flertalet representanter från stadsfastighetsförvaltningen.

**Fastighetsägarperspektivet:** förvaltare, underhållsbedömare och sakkunniga som utfört objektsanalys

**Erfarenhetsåterföring:** projektledare för angränsande/tidigare projekt och utredningar, innemiljöspecialist



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

**Stödfunktioner:** kalkylator och upphandlare

**Byggprojektledare:** de projektledare som ska bedriva den eventuella fortsatta utredning och det eventuella genomförandet.

Framtagna underlag har granskats av projektledningen och projektägaren. Projektägaren har även, utifrån behov, inkluderat andra funktioner i samband med granskning.

Förstudien har följt gällande processer och projektledarens egenkontroller är väl genomarbetade och vidimerade. Uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## FASTIGHETEN

| PLANINFORMATION                 |                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Översiktsplan/detaljplan        | Stadsplan 1480K-II-121                                           |
| Status detaljplan               | Gällande                                                         |
| Byggrätt                        | Inga utökningar gällande byggnadens storlek görs i förslagsskiss |
| Byggnadshöjd och/eller nockhöjd | Inga utökningar i höjdlid görs i förslagsskiss                   |
| U-områden/servitut              | Ej utrett                                                        |



Bild 2 Fastighetens lokalisering. På bilden benämns den kvarteret Traktören.

Kvarteret Traktören innefattar adresserna Köpmansgatan 16-26 och Postgatan 17-31. Byggnaden uppfördes under åren 1976-1978 som förvaltningsbyggnad för Göteborgs kommun och utgörs av ett



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

sammanhållet kontorskomplex i sex våningsplan (inklusive källarplan)  
och med tre innergårdar.



*Bild 3 Fasad och nuvarande huvudentré på Köpmansgatan. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink*



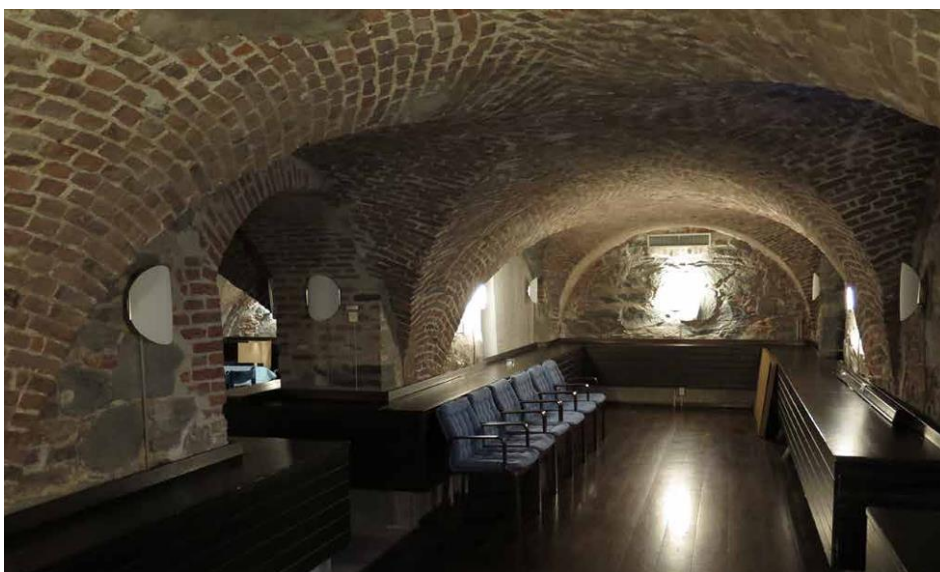
*Bild 4 En av de tre innergårdarna. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink*



## Bevarandeprogram

Fastigheten ingår i Göteborg stads bevarandeprogram (del I). På den västra innergården har en husgrund från 1600-talet grävts fram och återuppbyggts. I den östra delen av källaren finns ett kryssvalv från 1700-talet. Utrymmet används idag främst för mindre formella sammankomster.

En antikvarisk förundersökning och varsamhetsplan kommer finnas framtagen vid månadskiftet november/december 2023.



*Bild 5 Källarvalvet från 1700-talet. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink*

## Fast konst

Det finns en del fast konst, både på innergårdarna och inne i byggnaden. Denna behöver inventeras och det behövs en plan för hur den ska hanteras under en eventuell ombyggnation.

## Bjälklagshöjder

Bjälklagshöjderna på plan 2-6 är relativt låga. Detta kommer kunna innebära utmaningar gällande t.ex. installationsstråkens dragningar och kanaldimensioner i relation till godtagbara rumshöjder.

## Teknisk försörjning av andra verksamheter

Det finns teknikutrymmen som försörjer fler verksamheter än den som bedrivs i den aktuella fastigheten. En del teknik ägs av staden, medan annan teknik ägs och opereras av andra aktörer. Denna teknik behöver vara i drift och åtkomlig även under en ombyggnation.

## Tekniska förutsättningar

Inga tekniska förutsättningar har utretts under denna förstudie. Således behöver eventuellt bl.a. geoteknik, teknisk försörjning, mark och miljö utredas under den fortsatta utredningen.



Det finns dock flertalet utredningar från de senaste åren, såsom förstudier avseende VVS och el samt inommiljörelaterade utredningar inkl. klimatberäkning. Se mer under nästa rubrik.

## BEFINTLIG BYGGNAD

I befintlig byggnad huserar i dagsläget stadsbyggnadsförvaltningen och delar av stadsmiljöförvaltningen.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme. Det finns även fjärrkyla med huvudsakligt syfte att kyla vissa teknikutrymmen – men systemet har i dagsläget viss överkapacitet.

Nuvarande ventilationssystem utgörs av från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX).

I Antura projektstyr finns ca 80 avslutade och pågående projekt och uppdrag i Traktören sedan år 2014.

### Fastighetens status

Fasad- och fönsterrenovering pågår och omfattar hela byggnaden.

Det finns nyligen utförda förstudier gällande omfattande reinvesteringssåtgärder för el och VVS. Genomförande av utredda reinvesteringssåtgärder har pausats tills vidare och utförs i samband med en eventuell ombyggnation. Resultatet av förstudierna behöver tas tillvara och stämmas av med respektive projektledare i samband med att den fortsatta utredningen påbörjas.

Underhållsbedömarnas sammanställning av planerat underhåll visar även att det inom de närmsta åren finns behov av utbyte och/eller uppfräschning av ytskikt i en stor del av byggnaden.

Vidare har en objektsanalys genomförts och i den anges åtgärdsbehov för flertalet discipliner.

### Innergårdarna

Innergårdarna används främst som kommunikationsstråk och inbjuder i dagsläget inte hyresgäster och besökare att uppehålla sig där. Bl.a. saknas sittplatser i skugga och innergårdarna blir väldigt varma under sommarmånaderna. Generellt hade innergårdarna vunnit på att ses över utifrån perspektiven attraktiv arbetsplats, skötselmöjligheter samt möjlighet till säker cykelparkering.

Den östra innergården är belagd med gatsten, se bild 4, och är till stor del svårtillgänglig för individer med fysiska funktionsnedsättningar. Delar av den västra innergården utgörs i dagsläget av parkeringsyta för arbetsfordon.

Både under och efter ombyggnationen behöver åtkomst för påfyllning av diesel till reservaggregat möjliggöras. Vidare finns det luckor i marken



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

för in- och utforsling av t.ex. installationsdelar som ska till/från teknikutrymmena i källaren (plan 1).

Markmiljöundersökningar behöver utföras om det blir aktuellt med markåtgärder eftersom t.ex. PAH i asfalt har sanerats i kringliggande områden.

På innergårdarna finns mycket hårdgjorda ytor med marksten och smågatsten. Detta ger en svårskött miljö och den är misskött i dagsläget med algpåväxt på murar samt ogräs i smågatstenarna.

### Plan 1

Plan 1 ligger under marknivå och där finns i dagsläget en publik utställningsyta där material som rör stadsutveckling och specifika projekt av stort allmänintresse ställs ut. Vidare används ytan för utställning av material inför samråd.

I anslutning till utställningsytan finns två större konferensrum, vilka bl.a. används vid nämndsammanträden och samrådsmöten.

I den nordöstra delen av våningsplanet finns en konferensyta med mötesrum och ett angränsande kök. Köket används främst av konferensservice, vilken delvis bemannas av daglig verksamhet. I konferensytan finns det ventilerade golvzoner. Golven är ventilerade p.g.a. fuktinträngning och avvikande lukt.

I det nordvästra hörnet finns en motionshall och ett gym. Dessa används i dagsläget av medarbetare på stadsbyggnads- och stadsmiljöförvaltningen. Dusch- och omklädningsrum finns centralt placerat på våningsplanet.

På plan 1 finns även skyddsrum. Det används i dagsläget delvis som arkiv av f.d. Trafikkontoret. Att hitta en annan yta i Traktören, för tillskapande av arkiv som uppfyller riksarkivets föreskrifter har undersökts i angränsande förstudie *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* (projektnummer 21463).

Det finns ett önskemål från stadsmiljöförvaltningen gällande möjlighet att behålla arkivet i skyddsrummet under entreprenadtiden. Önskemålet är nytillkommet då lämplig evakueringslokal för aktuella arkivhandlingar ännu inte har hittats.

Skyddsrummet behöver troligtvis avaktiveras tillfälligt under ombyggnationen. Skyddsrumssakkunnig på stadsfastighetsförvaltningen kan bistå projektledaren i processen.

I källaren finns även flertalet förråd och teknikutrymmen. Några av teknikutrymmena behöver vara i drift och åtkomliga under entreprenadtiden.

Delar av plan 1 kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.



## Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

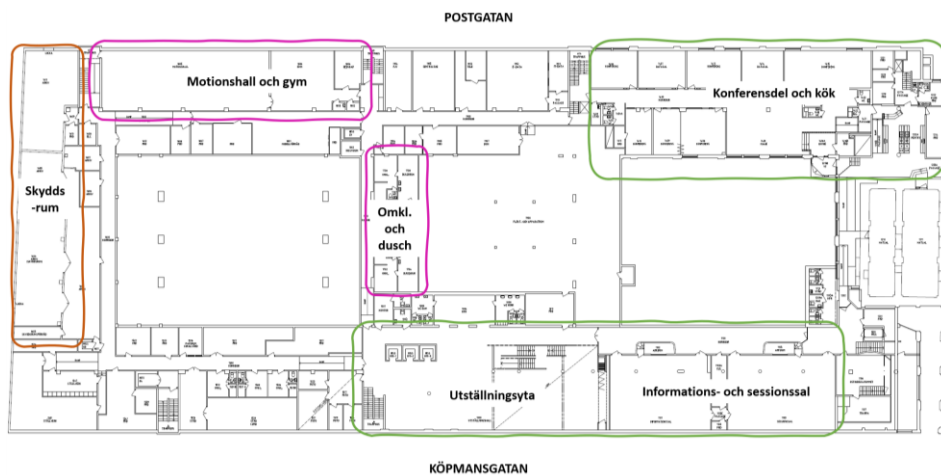


Bild 6 Plan 1

### Plan 2

Plan 2 befinner sig till störst del i marknivå, men delar av våningsplanet befinner sig en halvtrappa upp från marknivå. På plan 2 finns i dagsläget en reception som tar emot besökare samt en kundmottagning med angränsande mötesrum. Kundmottagningen tar emot besökare (främst privatpersoner) som ska träffa en handläggare för bl.a. lantmäteri-, bygglövs och bostadsanpassningsärenden.

I det sydvästra hörnet ligger godsmottagningen och miljörummen. Förstudien rekommenderar att nuvarande läge för funktionerna behålls eftersom utrymmet på gatan utanför antas uppfylla de krav och behov som finns kopplade till leveranser av gods och upphämtning av avfall.

Förutom godsmottagningen och miljörummen kommer troligtvis resterande delar av våningsplanet omfattas av den eventuella ombyggnationen.

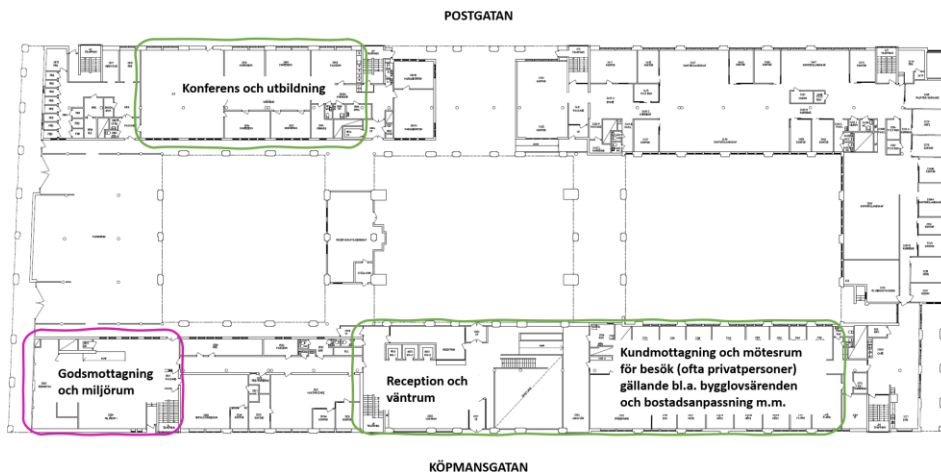


Bild 7 Plan 2



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

### Plan 3

Plan 3 utgörs i dagsläget främst av cellkontor med ett fåtal öppna kontorsytor. I den västra delen av våningsplanet har stadsbyggnadsförvaltningen sitt arkiv. Arkivet kommer vara i drift under den eventuella ombyggnationen. Arkivet behöver således vara åtkomligt under överenskomna tider. Ingen medarbetare kommer dock ha arkivet som sin stadigvarande arbetsplats under den eventuella ombyggnationen. Hela våningsplanet, förutom arkivet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.

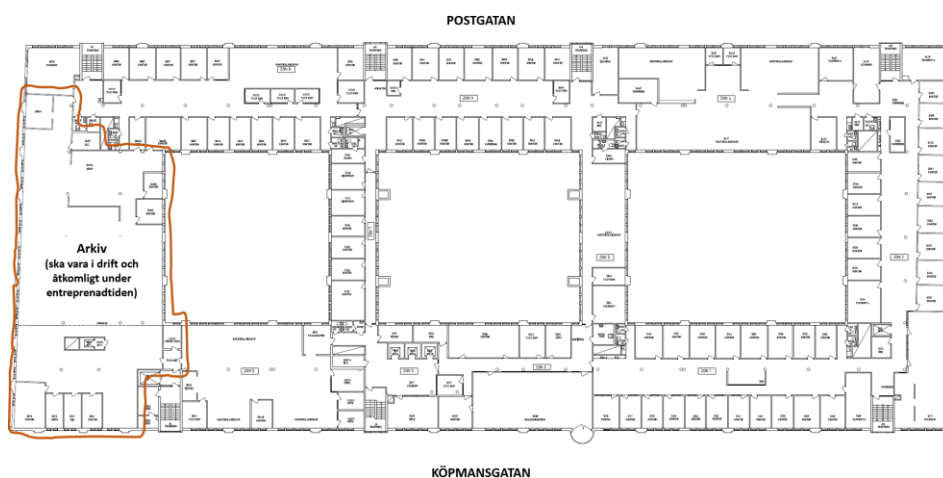


Bild 8 Plan 3

### Plan 4

Plan 4 utgörs i dagsläget främst av cellkontor med ett fåtal öppna kontorsytor. Hela våningsplanet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.

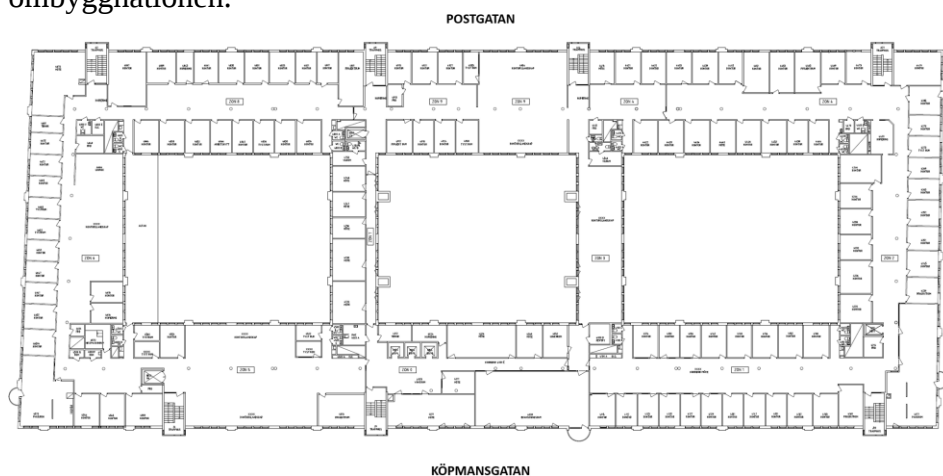


Bild 9 Plan 4



## Plan 5

Plan 5 är i dagsläget delvis anpassat för att kunna arbeta clean desk och aktivitetsbaserat. På våningsplanet varvas öppna kontorsytor med cellkontor, arbetshytter och mötesrum.

Hela våningsplanet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen

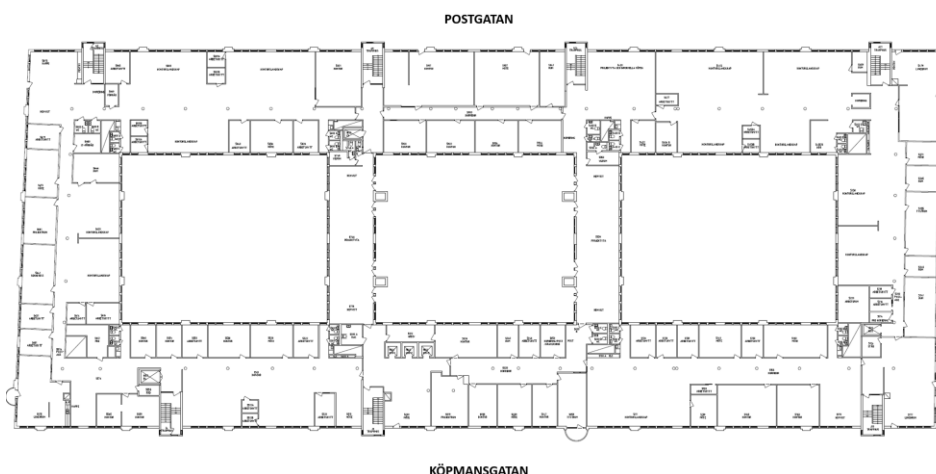


Bild 10 Plan 5

## Plan 6

Våningsplanet genomgick en total, invändig ombyggnation år 2021-2022 och anpassades då till aktivitetsbaserat arbetssätt. Plan 6 försörjs av egna ventilationsaggregat. Input från objektstanalys inomhusmiljö är att det endast finns tre frånluftspunkter på våningsplanet. Eftersom det är så stora luftmängder som ska ut genom ett fåtal frånluftsdon, resulterar det i att luften i närområdet kring frånluftsdonen till stor del utgörs av uppvärmd och använd luft. Det har inte inkommit några synpunkter från de som arbetar på plan 6, men kan vara värt att beakta vid en eventuell projektering för övriga huset samt om det blir aktuellt att utföra andra åtgärder på plan 6.

Det finns inga planerade underhållsåtgärder på plan 6.

## EVAKUERINGSLOKALER

Vid en eventuell ombyggnation av Traktören krävs evakuering av de verksamheter som i dagsläget har sin placering i byggnaden. Undantaget är stadsbyggnadsförvaltningens arkiv på plan 3 vilket behöver vara i drift och åtkomligt under överenskomna tider. Som tidigare nämnts, har det även inkommit ett snarligt önskemål gällande stadsmiljöförvaltningens arkiv i skyddsrummet.

Förutsättningarna för en eventuell evakueringslösning har varit att evakueringen ska lösas inom befintligt lokalbestånd. Vidare ska inga bygg- och installationsåtgärder som kan påverka tidplanen utföras. Detta



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

innebär att lokalernas yta, utformning och nuvarande ventilations- och värmesystem har fått vara dimensionerande för lokalernas kapacitet och användning.

De adresser som är aktuella för föreslagen evakueringslösning är:

- Postgatan 10
- Ävägen 17E
- Lillhagsparken 5 och 18 (vilket innebär att stadsfastighetsförvaltningens medarbetare i Lillhagsparken samlokaliseras på nr 12, 13, 16 och 17)

För föreslagen evakueringslösning, se bilagor *Utredningsskisser evakuering 2023-10-03* och *Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27*.

### Postgatan 10

Postgatan 10 är en inhyrd lokal. Fastighetsägare är Higab.

På adressen huserar i dagsläget exploateringsförvaltningen och delar av stadsfastighets- och stadsbyggnadsförvaltningen. Totalt har ca 300 medarbetare sin placering på Postgatan. Det finns både fasta platser samt platser där clean desk tillämpas. Det finns i dagsläget 33 mötesrum i varierande storlekar.

Byggnaden består av många mindre rum och olika nivåskillnader med bl.a. halvtrappor. Byggnaden är således inte helt optimal ur tillgänghetsperspektiv.

Det är en äldre byggnad där ventilationen utgörs av i huvudsak självdrag. Ventilationssystemet är kompletterat med ett frånluftsfläktar i vissa delar. Modern ventilation finns dock i konferensrummen på entréplan.

Ventilationssystemet i kombination med de många, små rummen har blivit dimensionerande för hur många personer som kan ha Postgatan som sin placering under en eventuell evakuering.

### Ävägen 17

Lokalerna på Ävägen 17 är inhyrda och är fördelade på två våningsplan i fem olika lokaler med separata hyresavtal och olika kontraktslängder. Higab är fastighetsägare.

På Ävägen 17 har i dagsläget delar av stadsmiljöförvaltningen verksamhet. Det finns ca 130-140 skrivbordsplatser där ungefär hälften av platserna utgörs av cellkontor medan övriga är placerade i kontorslandskap. Det finns 9 mötesrum på adressen.

I anslutning till lokalerna hyr verksamheten några parkeringsplatser för arbetsfordon.



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Ytan har varit dimensionerande för hur många personer som kan ha Åvägen som sin placering under en eventuell evakuering och nuvarande antal befintliga skrivbordsplatser och mötesrum bedöms vara maximalt möjligt.

### Lillhagsparken

Lokalerna i Lillhagsparken ägs av stadsfastighetsförvaltningen. Lillhagsparken utgör placering för ca 400 av stadsfastighetsförvaltningens medarbetare. Verksamheten är i dagsläget fördelad på adresserna Lillhagsparken 5, 12, 13, 16, 17 och 18. Skrivbordsplatserna återfinns både i cellkontor, storrum och öppna kontorslandskap.

Det finns i dagsläget outnyttjade ytor på Lillhagsparken 5. Dock är nuvarande ventilation och värmesystem starkt begränsande på Lillhagsparken 5. Maximalt ca 280-290 personer bedöms kunna vistas i lokalerna samtidigt, även om ytan medger möblering för många fler.

På övriga adresser i Lillhagsparken är det ytan och lokalernas utformning, snarare än ventilationssystemet som är dimensionerande för hur många personer som kan ha sin placering i Lillhagsparken under en eventuell evakuering.

Stadsfastighetsförvaltningen har parkeringsplatser för poolbilar i Lillhagsparken. Det finns en yta som eventuellt skulle kunna grusas upp och användas som parkeringsyta för medarbetares privata bilar om Lillhagsparken ska husera fler medarbetare.

### Kronhusgatan

På adressen finns två mindre lokaler vilka ägs av stadsfastighetsförvaltningen. Lokalerna står tomma i dagsläget. Lokalerna skulle eventuellt kunna användas som placering för ca 30-40 medarbetare med behov av central placering och publika ytor under en eventuell evakuering.

Det finns dock ett parallellt uppdrag på stadsfastighetsförvaltningen, vilket syftar till att utreda möjligheten att ha förskola i lokalerna. Om det riskerar att bli en intressekonflikt, behöver det tas ett centralt beslut gällande hur användningen av lokalen ska prioriteras.

## BEHOVSUTREDNINGEN

Vid uppdragsstart fanns en tidig behovsbeskrivning framtagen. Dokumentet har rubriken *Behovsbeskrivning kontorslokaler för NOS-förvaltningar* och är daterat 2022-12-13. Behovsbeskrivningen beskriver förvaltningarnas uppdrag på avdelningsnivå samt anger lokalbehoven i väldigt grova drag. Behovet visade sig inte vara tillräckligt specificerat



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

för att det skulle vara möjligt att sammanställa ett lokalprogram utifrån innehållet i behovsbeskrivningen.

Vidare fick förstudieuppdraget ta del av svaren från en enkät som NOS-genomförandeprojektet skickat ut till samtliga chefer innan omorganisationen, i syfte att kartlägga och säkerställa arbetsmiljön för medarbetarna. Frågornas inriktning berörde mest arbetssätt, möblering och utrustning snarare än lokalutformning.

Eftersom referensgrupp och utsedda verksamhetsrepresentanter saknades och tidplanen var pressad, beslutades att projektledningen i detta förstudieuppdrag skulle skicka ut ytterligare en enkät till samtliga chefer inom NOS-förvaltningarna.

Syftet med den enkäten var att få information om vilka verksamheter och funktioner som har ett behov som går utanför ett traditionellt aktivitetsbaserat arbetssätt. D.v.s. ett behov som avviker från eller är utöver:

- tillgång till skrivbordsplats i olika aktivitetszoner
- tillgång till bokningsbara och obokningsbara mötes- och samtalsrum av olika storlekar
- personligt skåp

Inkomna enkätsvar sammanställdes av projektledningen. I sammanställningen blev det tydligt att det fanns en stor differens inom organisationerna gällande mognaden inför omställningen till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Projektledningen insåg att det skulle bli svårt att genomföra en kvalitativ behovsutredning utan referensgrupp med syfte att filtrera, kvalitetssäkra, samordna och prioritera inkomna behov.

Projektledningen informerade styrgruppen 2023-06-14 om att referensgrupp saknades och att det skulle innebära att behovet efter förstudieleverans behöver kompletteras, kvalitetssäkras och samordnas av delprojekt *Arbetssätt* eller motsvarande funktion. Projektledningen har inte haft tid och resurser att utmana inkomna behov.

Utifrån enkätsvaren kunde flertalet följdfrågor sammanställas och samtliga avdelningschefer bokades in för intervjuer i augusti och början av september. Syftet med intervjuerna var att kvalitetssäkra det, i enkätsvaren, angivna behovet samt att ställa följdfrågor och kunna få en del oklarheter förtydligade.

Med enkätsvaren och intervjuerna som grund, har ett lokalfunktionsprogram arbetats fram. Det behöver dock kompletteras, kvalitetssäkras och samordnas av, eller tillsammans med, delprojekt *Arbetssätt* eller motsvarande funktion.

Vidare har de avdelningschefer vars verksamheter har behov utanför det traditionella aktivitetsbaserade arbetssättet fått möjlighet att korrekturläsa



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

sammanställningen om deras respektive avdelningar. För några av avdelningarna återkom verksamheterna med nya behov och/eller behov som var angivna i enkätsvaren men som ströks under intervjuerna med avdelningscheferna. Dessa nytillkomna behov är delvis inarbetade i lokalfunktionsprogrammet.

Utifrån enkätsvaren och lokalfunktionsprogrammet har ett lokalprogram arbetats fram. Lokalprogrammet kommer behöva kompletteras utifrån de justeringar som delprojekt Arbetssätt eller motsvarande funktion kommer fram till i samband med fortsatt behovsarbete. Även fastighetens tekniska förutsättningar kan komma att påverka innehållet i lokalprogrammet.

Att behovsutredningen har bedrivits enkom inom förstudieuppdraget och utan referensgrupp har fått konsekvenser på:

### Kvaliteten

Behovsutredningen har upptagit merparten av projektledningens tid, vilket har påverkat framdriften av förstudieuppdraget samt kvaliteten på resultatet. Exempelvis har möjligheten att kartlägga fastighetens förutsättningar samt samordning med andra angränsande uppdrag påverkats. Förstudien levererar dessutom endast en första utredningsskiss istället för ett relativt väl genomarbetat planlösningsförslag. Utredningsskissen utgår dessutom från ett ej kvalitetssäkrat behovsunderlag.

### Tidplan

Förstudieleveransen blev förskjuten en månad jämfört med ursprunglig plan.

### Kostnad

Budgeterat antal timmar för både projektledning och arkitekt har överskridits.

## HANDLINGSLTERNATIV

### TRAKTÖREN

Inga handlingsalternativ har utretts.

### EVAKUERING

Inga handlingsalternativ har utretts. Frågan om att utreda möjligheten att hyra in hela eller delar av evakueringslokalerna har tagits upp. Direktivet har dock varit att hitta en lösning för evakueringen inom befintligt lokalbestånd.



# REKOMMENDATION TILL BESLUT

## REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till beslut om fortsatt utredning inom 3 månader från förstudiens färdigställande.

Rekommendationen är att besluta om att gå vidare med en fortsatt utredning för anpassning av Traktören för att:

- säkerställa att verksamheternas behov för ett **aktivitetsbaserat arbetssätt** omhändertas (ansvaret för att samordna och kvalitetssäkra behovet bör dock ligga hos verksamhetsrepresentant tillsammans med delprojekt *Arbetssätt*)
- utreda fastighetens förutsättningar och arbeta fram en planlösning som är genomförbar
- ta fram en kostnad för genomförande samt en hyreskostnad
- sammanställa beslutsunderlag för genomförandebeslut

Rekommendationen är även att ta beslut om att den fortsatta utredningen avseende evakueringen ska bedrivas som ett underprojekt.

En ytterligare rekommendation är att ett eventuellt önskemål från projektägaren om att hyra in mötesrum i de centrala delarna av staden bör hanteras som ett separat inhyrningsuppdrag. En beställning om ett sådant uppdrag behöver i sådana fall inkomma från projektägaren.

## BILAGOR

1. Ekonomiska konsekvenser 2023-10-23
2. Lokalprogram 2023-10-19
3. Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27
4. Utredningsskisser evakuering 2023-10-03
5. Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27
6. Sammanställning av kvarstående frågor inför den fortsatta utredningen 2023-10-27



### **Representanter från berörda parter**

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Mattias Joklint

Viktor Henningsson (tidigare: Nirmala Mandic)

Martina Nilsson och Robert Renström

### **Stadsfastighetsförvaltningen**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se)



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer SFF-2023-00555

Handläggare

Mattias Joklint

Telefon: 031-365 02 95

E-post: [mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se](mailto:mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se)

## BILAGEBESKRIVNING

### Förstudierapport "Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme"

**Bilaga: "Utredningsskisser arkiv plan 1, Traktören 2023-10-27"**

Redovisning av planritning där arkivfunktionen har en placering som motsvarar känd omfattning för det behov som verksamheterna redovisat i det här skedet. Omfattning och läge är samma som i förstudien "Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20" och bilagan "Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27".



**Göteborgs  
Stad**

**Delprocess**  
1. Förstudie

**Kravnivå**  
Gul

**Dokumentansvarig**  
Therese Wannebo

**Fastställt**  
2023-03-22

**Fastställare**  
Lina Cavallin

---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

# Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: EXPLOATERINGS- OCH  
STADSMILJÖNÄMNDEN

2023-10-27



## Innehåll

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>UPPDRAGET .....</b>                  | <b>3</b>  |
| BAKGRUND OCH SYFTE .....                | 3         |
| MÅL .....                               | 3         |
| SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG .....         | 4         |
| <b>OMFATTNING .....</b>                 | <b>4</b>  |
| AREA .....                              | 4         |
| AVGRÄNSNINGAR .....                     | 4         |
| INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT .....         | 5         |
| KVALITETSPLAN .....                     | 6         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>            | <b>6</b>  |
| FASTIGHETEN .....                       | 6         |
| RESULTAT .....                          | 8         |
| <b>HANDLINGSMÖJLIGHETER .....</b>       | <b>9</b>  |
| <b>REKOMMENDATION TILL BESLUT .....</b> | <b>9</b>  |
| REKOMMENDATION .....                    | 9         |
| <b>BILAGOR .....</b>                    | <b>10</b> |



## UPPDRAGET

| BESTÄLLNING                                  |                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Beställande nämnd                            | Exploaterings- och stadsmiljönämnden |
| Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret    | 2022-11-08<br>1191/22                |
| UPPDRAGSINFORMATION                          |                                      |
| Projektnummer                                | 21463                                |
| Diarienummer                                 | SFF-2023-01130                       |
| Projektledare                                | Martina Nilsson<br>Robert Renström   |
| OBJEKTSINFORMATION                           |                                      |
| Fastighetsägare                              | Stadsfastighetsförvaltningen         |
| Geografiskt område                           | Centrum                              |
| Fastighetsbeteckning                         | Centrum                              |
| Bokfört värde                                | 92 615 038,29 kr                     |
| Övernattning                                 | Nej                                  |
| BEHOV                                        |                                      |
| Verksamhet:                                  | Arkiv                                |
| Antal avdelningar / paralleller / lägenheter | Ej aktuellt                          |
| Totalt antal platser                         | Ej aktuellt                          |
| - Antal tillskapade platser                  | Ej aktuellt                          |
| - Antal ersatta platser                      | Ej aktuellt                          |
| Övernattning                                 | Nej                                  |
| Idrottshall                                  | Nej                                  |

## BAKGRUND OCH SYFTE

De f.d. förvaltningarna trafikkontoret, fastighetskontoret samt park- och naturförvaltningarna 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). En samlokalisering av arkiven bedöms kunna ge positiva synergieffekter.

## MÅL

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).



I denna förstudiesammanställning redovisas dock inga ekonomiska konsekvenser. Anledningen beskrivs under rubriken *Omfattning*.

## SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG

Detta förstudieuppdrag har pågått parallellt med ett större, övergripande lokalprojekt. Det större lokalprojektet syftar till att hitta en kontorslösning som möjliggör samlokalisering av exploaterings-, stadsbyggnads-, stadsfastighets- samt stadsmiljöförvaltningen och består av flertalet delprojekt.

Tanken var att det skulle finnas ett delprojekt som avsåg *Arkiv och informationshantering*. Delprojektet har dock inte blivit resurssatt. Kvaliteten på resultatet av detta förstudieuppdrag bedömdes i samband med uppdragsstart vara beroende av att berörda förvaltningar skulle samordna sig kring dessa frågor – oavsett om det skedde inom ramen för ovan nämnda delprojekt, eller om samordningen genomfördes på annat sätt. En sådan samordning har ej ännu kommit till stånd.

Vidare har detta förstudieuppdrag varit starkt sammankopplat med det parallella förstudieuppdraget *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20* (projektnummer 21211). Tidplanerna för dessa två uppdrag är sammanlänkade.

## OMFATTNING

### AREA

| TOTAL              |                           |
|--------------------|---------------------------|
| BTA                | Ca 315-355 m <sup>2</sup> |
| LOA                | Ca 300-340 m <sup>2</sup> |
| LOA / BTA          | 95 %                      |
| Fastighetens areal | 6 310 m <sup>2</sup>      |

## AVGRÄNSNINGAR

Detta förstudieuppdrag är avgränsat till att omfatta enbart arkiv för exploaterings- samt stadsmiljöförvaltningen i Traktören på Köpmansgatan 20. Förstudieuppdraget omfattar endast arkiv som uppfyller Riksarkivets föreskrifter (RA-FS 2013:4). Närarkiv och andra mindre arkivlösningar som behöver vara utlokaliserade på kontorsplanen hanteras inom förstudieuppdraget *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*.



## INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Det har enligt uppdragsplanen varit **inkluderat** i förstudieuppdraget att reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna för tillskapande av arkivlokaler som uppfyller Riksarkivets föreskrifter (RA-FS 2013:4). Med godkännande från representanter från exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen samt projektägaren redovisar dock denna förstudie inte några ekonomiska konsekvenser. Förstudien redovisar endast lämplig yta vilken behöver utredas vidare tillsammans med en grupp projektörer.

Anledningen till att ekonomiska konsekvenser uteblir är att behovet ännu inte har kunnat konkretiserats. Detta delvis p.g.a. resursbrist hos berörda förvaltningar.

Sedan en tid tillbaka finns det resurser, men det är fortsatt svårt att bedöma behovet eftersom en hel del handlingar kommer kunna lämnas över till Regionarkivet. Inventeringen gällande hur stor del av det som förvaras i arkiven idag som kan skickas till Regionarkivet är inte färdig. Vidare har Regionarkivet viss handläggningstid innan de kan ta emot handlingar, varpå tidplanen för gallringen är svårbedömd i dagsläget.

För att ta fram en kostnad för arkivlokal som uppfyller Riksarkivets föreskrifter hade arkivlokalens byggnadstekniska utförande behövt specificeras någotsånär. Att avropa en konsultgrupp för att utreda detta har inte bedömts vara rimligt innan behovet är konkretiserat.

Det bedöms mest resurseffektivt att fortsätta utreda arkivlokalernas utformning inom den eventuella fortsatta utredningen gällande *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*. Se rubrik *Rekommendation för beslut*. Under de närmsta månaderna arbetar exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen med att utreda behovet och ska återkomma med antal hyllmeter samt behov av annan typ av förvaring (ritningsskåp och dyl.).

Det har varit **exkluderat** från detta förstudieuppdrag att driva frågor som skulle hanterats av *delprojektet Arkiv och informationshantering*. Exempel på sådana frågor är hur berörda förvaltningar ska arbeta med arkivering och informationshantering framöver, möjlighet till samnyttjande av vissa ytor samt vilka handlingar som kan digitaliseras och därmed inte behöva finnas tillgängliga i fysisk form på en central adress.

Även lös inredning har varit **exkluderad** från detta förstudieuppdrag.



## KVALITETSPLAN

Förstudien har följt gällande processer och projektledarens egenkontroller är väl genomarbetade och vidimerade. Uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

Förstudieuppdragets output är överenskommen med representanter från exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen samt beställarrepresentant Mattias Joklint.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### FASTIGHETEN

| PLANINFORMATION                 |                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Översiktsplan/detaljplan        | Stadsplan 1480K-II-121                                           |
| Status detaljplan               | Gällande                                                         |
| Byggrätt                        | Inga utökningar gällande byggnadens storlek görs i förslagsskiss |
| Byggnadshöjd och/eller nockhöjd | Inga utökningar i höjdled görs i förslagsskiss                   |
| U-områden/servitut              | Ej utrett                                                        |



Bild 1 Fastighetens lokalisering. På bilden benämns den kvarteret Traktören.

Kvarteret Traktören innefattar adresserna Köpmansgatan 16-26 och Postgatan 17-31. Byggnaden uppfördes under åren 1976-1978 som förvaltningsbyggnad för Göteborgs kommun och utgörs av ett sammanhållet kontorskomplex i sex våningsplan (inklusive källarplan) och med tre innergårdar.

Eftersom ytorna på plan 2-6 i Traktören till störst del kommer behöva avsättas för funktioner som kräver dagsljusinsläpp och/eller med fördel



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

har tillgång till dagsljus har plan 1 (källarplan) bedömts vara det enda möjliga våningsplanet för arkivlokaler. Ett av de grundläggande skyddskraven i Riksarkivets föreskrifter är dock att handlingar ska förvaras i arkivlokal som ger skydd mot vatten och skadlig fukt.

Därmed har det varit angeläget att utreda översvämningsrisken i samband med framförallt skyfall, men även vattennivåhöjning. I dialog med Kretslopp och Vatten samt sakkunniga mark på stadsfastighetsförvaltningen har det nordvästra hörnet av Traktören bedömts vara bäst lämpat för arkivlokaler på plan 1, se bild 2. Där är risken för att vatten ska flöda in som lägst p.g.a. gynnsamma markförhållanden samt väl dimensionerade dagvattenledningar utanför byggnaden. Risk att vatten tar sig från en annan del av källaren, där översvämningsrisken är högre, till arkivlokalerna kan förhoppningsvis minimeras med byggnadstekniska åtgärder.

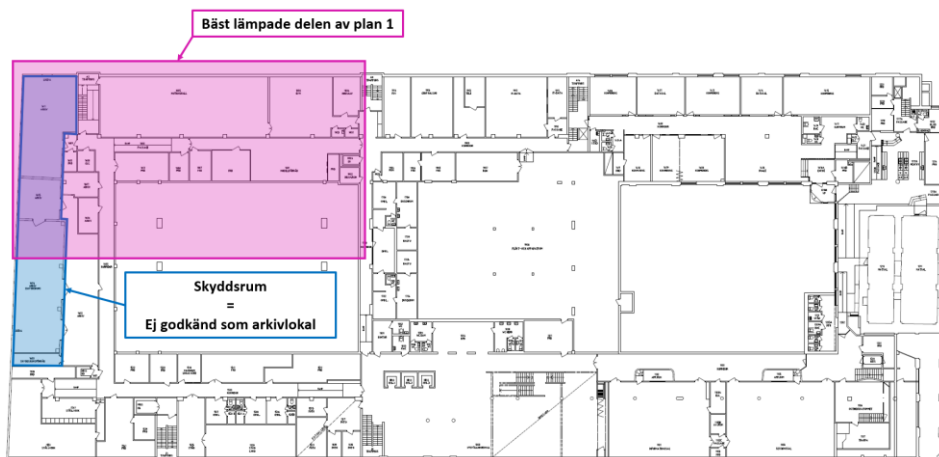


Bild 2 Nordvästra hörnet (rosa) och befintliga skyddsrum (blå).

Under platsbesök med arkivnämnden gjordes en initial bedömning om att nuvarande motionshall och gym troligtvis borde kunna utgöra en lämplig arkivlokal under förutsättning att åtgärder vidtas för att lokalen ska uppfylla Riksarkivets föreskrifter. Vidare bör nuvarande förrådslokaler mittemot motionshallen och gymmet kunna anpassas för att uppfylla Riksarkivets föreskrifter. Se bild 3 för föreslagna arkivvytor.

På grund av befintliga fjärrvärmeledningar i taket närmast ytterväggen är det oklart om det är lämpligt att ha arkivlokal på hela ytan. Antingen behöver ledningarna flyttas, eller så kan det bli aktuellt att avsätta ytan närmast yttervägg för installationsstråk.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

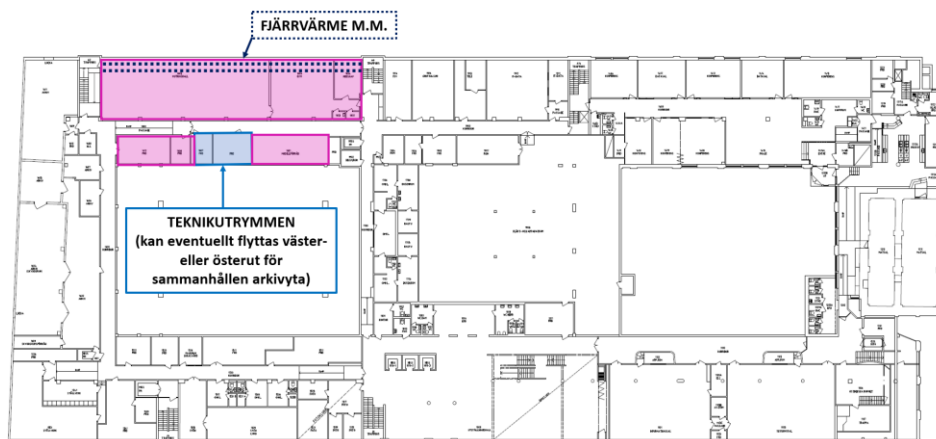


Bild 3 Eventuella möjliga arkivlokaler markerade med rosa.

Föreslagna ytor, även om yta behöver avsättas för installationsstråk, motsvarar den arkivyta exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen har i dagsläget. Därmed bedöms den uppfylla behovet eftersom det även kommer göras gallringar i nuvarande arkiv innan en eventuell flytt till Traktören.

## RESULTAT

Vid jämförelse av nuvarande arkivytor och preliminärt behov samt framtagna utredningsskisser så verkar behovet kunna tillgodoses på föreslagna ytor.

| Identifierad yta i Traktören                                                                           |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Yta med plats för kompaktarkiv (om installationsstråk gör att ytan närmast yttervägg ej kan användas): | Ca 220 kvm     |
| Yta med plats för ritskåp och andra förvaringslösningar:                                               | Ca 80 kvm      |
| Möjligt antal hyllmeter kompaktarkiv:                                                                  | 1350 hyllmeter |

Om hela ytan ut till yttervägg kan användas tillkommer ca 40 kvm, vilka i sådana fall skulle kunna användas till andra förvaringslösningar.

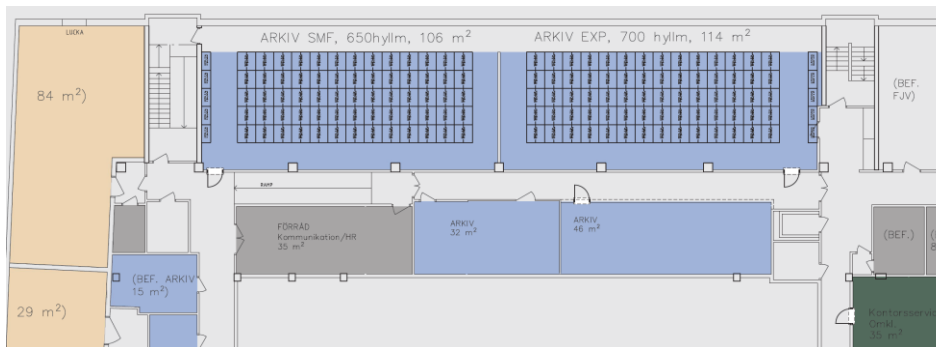


Bild 4 Urklipp från utredningsskiss 2023-10-27



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Nuvarande arkivytor och preliminärt behov sammanfattas i tabellen nedan:

| Exploateringsförvaltningen     |                                                                                                                      |                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Nuvarande arkiv på Postgatan:  | Ca 75 kvm                                                                                                            | Mycket luftigt möblerat         |
| Preliminärt behov:             | Ca 400-700 hyllmeter, ritningsskåp samt hyllor för gamla avtal med format som ej är helt kompatibla med kompaktarkiv | En hel del kommer kunna gallras |
| Stadsmiljöförvaltningen        |                                                                                                                      |                                 |
| Nuvarande arkiv i Traktören:   | Ca 220 kvm                                                                                                           |                                 |
| Preliminärt behov:             | Ca 500 hyllmeter, några tillkommande hyllmeter från f.d. Park- och Naturförvaltningen samt ritskåp                   | En hel del kommer kunna gallras |
| Summering båda förvaltningarna |                                                                                                                      |                                 |
| Yta:                           | Ca 300 kvm                                                                                                           |                                 |
| Preliminärt behov:             | Ca 900-1200 hyllmeter, ritskåp samt några hyllor som inte är kompaktarkiv                                            |                                 |

Delar av ytan kommer dock antagligen behöva användas för teknikutrymme, eftersom arkivlokalerna bl.a. behöver ett eget ventilationssystem. I och med planerad gallring samt att nuvarande arkiv på Postgatan är mycket luftigt inrett, är bedömningen att arkivbehovet ändå borde kunna uppfyllas.

Inga övriga tekniska förutsättningar har utretts under denna förstudie.

## HANDLINGSSALTERNATIV

Inga andra handlingsalternativ har utretts.

## REKOMMENDATION TILL BESLUT

### REKOMMENDATION

Rekommendationen är att besluta om att gå vidare med en fortsatt utredning och att den bedrivs inom den fortsatta utredningen för *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20*.

Den fortsatta utredningen behöver input från pågående behovsutredning på exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen för att kunna:

- säkerställa att verksamhetens behov blir tillgodosett
- utreda fastighetens förutsättningar och arbeta fram en planlösning som är genomförbar och som uppfyller Riksarkivets föreskrifter (RA-FS 2013:4)



---

**Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter**

- ta fram en kostnad för genomförandet
- sammanställa beslutsunderlag för genomförandebeslut

## **BILAGOR**

- 1 Utredningsskisser arkiv plan 1, Traktören 2023-10-27



### **Representanter från berörda parter**

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Mattias Joklint

Viktor Henningsson (tidigare: Nirmala Mandic)

Martina Nilsson och Robert Renström

### **Stadsfastighetsförvaltningen**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se)

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer SFF-2023-00555

Handläggare

Mattias Joklint

Telefon: 031-365 02 95

E-post: [mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se](mailto: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 planerna. 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.