

Bilaga 1

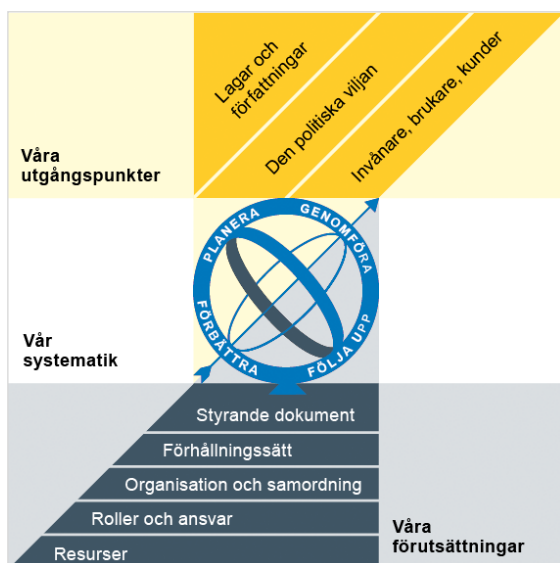
Nämnden för Intraservice

Lokalbehovsplan 2025

Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Nämnden för Intraservice**Gäller för:**
Intraservice**Diarienummer:**
0250/24**Datum och paragraf för
beslutet:**
2024-**Dokumentsort:**
Plan**Giltighetstid:**
2025**Senast reviderad:**
—**Dokumentansvarig:**
Avdelning Styrning & Stöd**Bilagor:**

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan.....	4
Vem omfattas av planen.....	4
Giltighetstid.....	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	5
Genomförande av denna plan	5
Uppföljning av denna plan	5
Planen	5

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med lokalbehovsplanen är att utgöra underlag till stadens övergripande lokalförsörjningsplan. Planen redovisar de förändringar av det långsiktiga lokalbehovet som Intraservice identifierat och beslutat i projekt och med uppdrag till Stadsfastighetsnämnden i syfte att flytta eller sitta kvar i befintliga, ombyggda, lokaler.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Nämnden för Intraservice.

Planen är avgränsad till kontorslokaler, samtliga frågor och antaganden om lokalbehov samt geografisk placering av datacenter lämnas utan kommentar och hanteras i särskild ordning m.h.t. säkerhetsaspekter.

Giltighetstid

Denna plan gäller för antagande i Nämnden för Intraservice 2025

Bakgrund

Under 2020 antogs Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020 - 2026 i kommunfullmäktige (KF 2020-03-19 § 4 1006/18) i syfte att utveckla den strategiska styrningen av Göteborgs stads lokalförsörjning.

2022 antogs sedan ett reglerande styrande dokument inom ramen för programmet i kommunfullmäktige, Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalförsörjningsplaner (KF 2022-01-27 § 14 0479/21).

I riktlinjen anges att nämnderna årligen ska översända sina beslutade lokalbehovsplaner som underlag till hela stadens lokalförsörjningsplan.

Koppling till andra styrande dokument

- Göteborgs Stads budget och planer
- Reglemente för Göteborgs stads nämnd för Intraservice
- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner
- Göteborg Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler
- Säkerhetspolicy för Göteborg Stad
- Göteborgs Stads plan för arbete med civil beredskap
- Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet

Genomförande av denna plan

Nämnden för Intraservice ansvarar för genomförandet parallellt med ett samordningsansvar för Stadsfastighetsnämnden, enligt nedan.

Under 2023 startade ett projekt, Intraservice arbetsplats 2025. Beslut till Nämnden för Intraservice att ge uppdrag till Stadsfastighetsnämnden att söka alternativa lokaler med central placering eller kvarstanna i befintliga, ombyggda lokaler på Rosenlundsgatan. De faktiska planeringsförutsättningarna styrs till stor del av pågående projekts genomförande och senare med beslut i Nämnden för Intraservice om ett nytt hyreskontrakt.

Uppföljning av denna plan

Nämnden för Intraservice ansvarar för uppföljning och revidering av lokalbehovsplanen.

Planen

I enlighet med riktlinjen för stadens lokalförsörjning och nämndernas lokalbehovsplaner ska analysen presenteras i olika tidsperspektiv

- Nutid (1 – 5 år)
- Närtid (5 – 10 år)
- Framtid (10 och framåt)

Nutidsperspektivet används primärt det nämnden använder för beslut om kortsiktiga lokalförändringar vid ex verksamhetsanpassning av befintliga lokaler inom befintliga hyreskontrakt.

Närtidsperspektivet sker med en något längre horisont. För Intraservice är detta perspektiv relevant för de ställningstaganden som antagits för styrning till pågående lokalprojekt med syfte att ingå ett långsiktigt hyreskontrakt, vanligtvis 7 - 8 år.

Framtidsperspektivet kan vara relevant vid bedömningar gällande den del av Intraservice verksamhet som är långsiktigt och strategiskt övergripande till exempel behovet av datacenter. Detta bedöms inte i denna plan.

Drivkrafter

Göteborg Stads riktlinje anger tre huvudsakliga drivkrafter som var för sig eller i olika kombinationer driver behov av lokalförändringar, befolkningsmässiga förändringar, befintliga verksamhetslokaler samt politiska och verksamhetsmässiga mål och visioner.

För Intraservice är fokus på behovet att skapa mer ändamålsenliga lokaler för verksamheten, detta gäller såväl funktionella behov som bättre förutsättningar genom den fysiska arbetsmiljön. Ytterligare en drivkraft är att samla förvaltningen på en gemensam adress parallellt med att vi får vårt lokalbehov i balans, i nuläget har vi en överkapacitet på lokaler.

Lokalbehovsanalys

Nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-06 (Diarienummer 0287/23) att ge ”Uppdrag till Stadsfastighetsnämnden att söka alternativa eller ombyggda lokaler 2025”.

Bakgrunden och utgångspunkten för projektet var den upphandling av nya kontorslokaler för Intraservice som genomfördes under 2021 – 2022. På grund av stora osäkerheter i de antaganden som gjorts gällande organisation, bemanning och verksamhetens uppdrag beslutade Nämnden för Intraservice, 2022-03-11. (Diarienummer 0147/21) att återta sitt beslut 2021-03-23 § 47 pkt 3 om uppdrag till stadsledningskontoret att starta ett upphandlingsärende om hyreslokaler för Intraservice. Konsekvensen av detta innebar att förvaltningen stannade kvar i befintliga fastigheter. Under 2023 förnyade sedan Intracservice diskussionerna om förutsättningarna för en reviderad strategi för framtida lokalbehov och geografisk placering. Slutsatserna av dessa blev att nämnden för Intracservice beslutade om uppdraget till Stadsfastighetsförvaltningen enligt ovan.

I anslutning till och parallellt med uppdraget till Stadsfastighetsförvaltningen har ett förvaltningsinternt lokalprojekt etablerats med ett antal vägval och inriktningsbeslut för kommande lokaler. Viktiga utgångspunkter som styrning av projektet är formulerade i ett antal inriktningsbeslut.

- Ett verksamhetsbaserat arbetssätt - med antagande om 60% fysisk närvaro på kontoret
- Geografiskt läge – hela Intraservice ska sitta samlat i ett centralt läge i Göteborgs innerstad alternativt Gårda
- Oförändrade hyreskostnader – Högre marknadshyror kompenseras av mindre lokalytor
- Ökad lokaleffektivitet med lokalbehov i balans – Från ca 12 500 till ca 9 000 kvm
- Bemanning – oförändrat jämfört med nuläge.
- Krav på lokaler avgränsas till ”sedvanliga hyresgäst Anpassningar”

I övrigt ska projektet genomföras med fokus på lokaler, endast i mindre omfattning ingår diskussioner om arbetssätt, kulturarbete etc.

Ett lokalprojekt med syfte att flytta till nya lokaler alternativt att sitta kvar i befintliga, ombyggda, lokaler har ofrånkomligt perspektivet Närtid (5 – 10 år) som utgångspunkt. Tidshorisonten för ett lokalprojekt av den storlek som Intraservice fyller har en tidshorisont på ca 8–9 år, fördelat i två faser. Den första förberedelsefasen (2 – 3år) innebär flera steg, uppstart av projekt, styrning och inriktningsbeslut, behovsinsamling, lokalsökning, förhandling följt av ett tecknande av nytt kontrakt. Därefter själva genomförandet med lokalanpassningar, etablering, driftsättning samt inflyttning. Den andra fasen blir själva hyreskontraktets tid, vanligen 6–8 år.

Samtliga frågor och antaganden om lokalbehov och geografisk placering av datacenter lämnas utan kommentar och hanteras i särskild ordning m.h.t. säkerhetsaspekter.

Tidsperspektiv

Nutid (2024 – 2028)

Planeringshorisonten i detta perspektiv syftar i huvudsak att genomföra det projekt som beskrivs i ovanstående. Enligt tidplan ska ett nytt hyreskontrakt finnas på plats hösten 2024 med inflyttning i nya alternativt ombyggda, befintliga, lokaler hösten 2025.

Lokalbehovet minskar med ca 25% och förvaltningen anpassar sig till de nya förutsättningar som uppstått som effekt av mer digitalt arbetssätt. Begreppet arbetsplats har fått en bredare betydelse och förvaltningen har antagit ett beslut om ett ”verksamhetsbaserat arbetssätt” som innebär att vi utgår från en fysisk närvaro på kontoret som motsvarar 60% beläggingsgrad. Genom fullföljande av lokalprojektet, med utgångspunkt i de antaganden som nämnden antagit, kommer förvaltningens lokalbehov att vara i balans. Befintliga lokaler på Rosenlundsgatan är gamla, slitna och dåligt anpassade för verksamhetens behov, särskilt påtagligt för att möta lokalbehovet för vår externa verksamhet. Förvaltningen har en stor utbildningsverksamhet, bedriver ledarskapsutveckling, fysisk hantering av supportärenden i hela staden och inte minst

hanteringen av e-tjänstelegitimation för hela Gbg Stad samt VGR (delar av). Totalt besöker ca 100 personer dagligen Intraservice.

Lokalerna på Skånegatan 10, Ullevi som inhyser Centrum för Ledarskapsutveckling är undantaget från lokalprojektet mot bakgrund av verksamhetens specifika behov. Om förutsättningarna i nya lokaler möjliggör för CLU att ingå i lokalprojektet prövas detta särskilt. I övrigt om förutsättningar inte finns behöver förvaltningen göra en bedömning över kvaliteten i befintliga lokaler parallellt med verksamhetens bedömning över funktionalitet och lämplighet. Hyreskontraktet för Skånegatan 10 är endast 500 kvm och påverkar enbart i mindre omfattning Intraservice lokalkostnader som helhet.

Lokalisering

Inriktningen för en framtida geografisk placering är en central placering inom CBD alternativt Gårda. Intraservice verksamhet förutsätter ett centralt tillgängligt läge med en stor extern verksamhet som vänder sig mot staden.

Närtid (2028 – 2033)

Detta perspektiv belyser de kommande 5 – 10 åren. Det är i detta perspektiv som förvaltningen kontinuerligt behöver göra bedömningar över i vilken omfattning lokalerna fortsatt är ändamålsenliga och om dom uppfyller verksamhetens behov m.h.t. eventuella verksamhetsmässiga förändringar. Intracservice lokalbehov är avgränsade till (med undantag av datacenter) kontorslokaler.

Lokalkostnader

Årlig lokalkostnad för Intracservice uppgår till ca 38 mkr, vilket inkluderar förutom hyra även driftskostnader, fastighetsskatt och el kostnader. Därutöver i mindre omfattning även lokalanpassningar och åtgärder.

Hyresavtalen är fördelade på tio hyresavtal för kontorsverksamheten, vilket innefattar en inhyrd yta på ca 12 500 kvm. Övervägande delen av kontrakten är på Rosenlundsgatan (ca 9 500 kvm) därutöver på Gårdavägen 2 (ca 2 500 kvm) och på Skånegatan 10 (ca 500 kvm). Lokalerna på Gårdavägen samt Skånegatan ägs och förvaltas av det kommunala bolaget Higab, för Rosenlundsgatan är det privata ägare och förvaltare, SEB Trygg Liv respektive Novier Sverige AB

Genom pågående lokalprojekt är inriktningen att samlokalisera hela förvaltningen på en adress. Undantagen är, som tidigare nämnts CLU samt lokaler för datacenter. Utgångspunkt och inriktningsbeslut för lokalprojektet är att framtida hyreskostnader ska vara oförändrade under kommande hyreskontrakt jämfört med dagens nivå, med undantag för kontraktreglerande index samt lokalens driftskostnader.