



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-25

Ärendenummer SLK-2024-00830

Handläggare

Cornelia Himmelman Lönnroth

Telefon: 031-368 04 57

E-post: cornelia.lonnroth@stadshuset.goteborg.se

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2025

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan för 2025, i enlighet med bilagan till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret ska årligen göra en lokalbehovsanalys av aktuella utmaningar och möjligheter, lokalbehov, lokalkostnadsutveckling samt kopplade risker och rapportera in i en lokalbehovsplan för Göteborg Stad.

Kommunstyrelsen ansvarar för lokaler i fastigheterna Rådhuset, Högvakten och Börsen samt lokaler för fackliga företrädare med kommunövergripande uppdrag.

Stadsledningskontoret har sett över möjligheten kring effektivt lokalnyttjande, utifrån nya arbetsmönster som uppstod efter pandemin, som innebär att medarbetare nu utför mer arbete hemifrån. Stadsledningskontoret samnyttjar kontorslokalerna på Högvakten förutom med Göteborgs Stadshus AB även cirka 100 personer från exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalkostnaderna förväntas vara stabila och följa gällande hyresavtal. Men möjligheten att samnyttja kontorslokalerna på Högvakten med annan kommunintern partner skulle kunna medföra en gynnsam lokalkostnadsutveckling för kommunstyrelsen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Energiförbrukningen för uppvärmning, ventilation, belysning och övrig teknik är relativt konstant oavsett om kontorslokaler är väl nyttjade eller mindre väl nyttjade. Ett samnyttjande av lokalerna som innebär hög lokaleffektivitet genom att ytorna befolkas av det antal medarbetare de är beräknade för är dock gynnsam ur ekologisk dimension i ett större perspektiv än den egna verksamheten.

Bedömning ur social dimension

Stadsledningskontoret inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilaga

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2025

Ärendet

Stadsledningskontoret ska årligen göra en lokalbehovsanalys av aktuella utmaningar och möjligheter, lokalbehov, lokalkostnadsutveckling samt kopplade risker och rapportera in i en lokalbehovsplan för Göteborg stad.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen ansvarar för lokaler i fastigheterna Rådhuset, Högvakten och Börsen samt lokaler för fackliga företrädare med kommunövergripande uppdrag.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret har sett över möjligheten kring effektivt lokalnyttjande, utifrån nya arbetsmönster som uppstod efter pandemin, som innebär att medarbetare nu utför mer arbete hemifrån.

Stadsledningskontoret samnyttjar kontorslokalerna på Högvakten förutom med Göteborgs Stadshus AB även cirka 100 personer från exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen.

För att effektivisera verksamheten genom att minska på restid och ledtider finns ett behov av andra lokaler för central facklig verksamhet som idag är placerade på Stampgatan 15.

Inga ändringar har gjorts efter lokalbehovsplanen 2024. Stadsledningskontorets bedömning är att lokalförsörjningsbehovet är i balans för de kommande 5-10 åren.

Aya Norvell

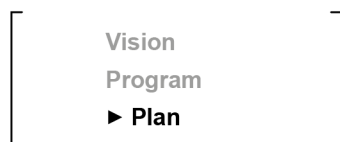
Eva Hessman

Chef område kontorsledning

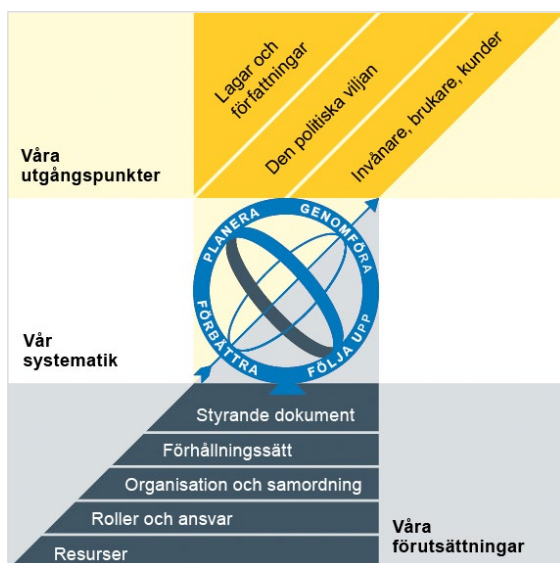
Stadsdirektör

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2025

Planerande styrande dokument



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:
Kommunstyrelsen

Gäller för:
Kommunstyrelsen

Diarienummer:
2024-00830

**Datum och paragraf för
beslutet:**
2024-

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
2025

Senast reviderad:
2024

Dokumentansvarig:
Chef område
kontorsledning

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan.....	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument.....	4
Stödjande dokument.....	4
Genomförande av denna plan	4
Uppföljning av denna plan	4
Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2025.....	5
Aktuella utmaningar och möjligheter	5
Uppföljning av lokalbehovsplan 2024.....	5
Lokalbehovsanalys	6
Ökat samnyttjande under den tid Traktören evakueras för ombyggnad	6
Cykelparkering	6
Fackliga lokaler	7
Lokalkostnadsanalys	7

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med kommunstyrelsens lokalbehovsplan är att presentera en analys och bedömning av verksamhetens lokalbehov.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för de verksamheter som kommunstyrelsen har ett lokalansvar för.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden 2025.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2022-01-27 § 14 att stadens samtliga nämnder ska ta fram en lokalbehovsplan för att beskriva sina lokalbehov gällande lokaler för egen verksamhet. Planen uppdateras inför 2025.

Koppling till andra styrande dokument

Den huvudsakliga kopplingen är mot Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan till vilken kommunstyrelsen lokalbehovsplan utgör underlag.

Stödjande dokument

Övriga nämnders lokalbehovsplaner samt Higab AB:s långsiktiga underhållsplanering.

Genomförande av denna plan

Stadsledningskontoret ansvarar för att genomföra denna plan.

Uppföljning av denna plan

Uppföljning sker i samband med antagande av en ny lokalbehovsplan.

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2025

I avsnitten nedan redovisas en analys av aktuella utmaningar och möjligheter, lokalbehov, lokalkostnadsutveckling samt kopplade risker.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Uppföljning av lokalbehovsplan 2024

Samnyttjande av lokaler

Stadsledningskontorets lokaler i Högvakten är anpassade för aktivitetsbaserat arbetssätt. Under planeringen och vid inflyttningen 2019 värderades proportionerna mellan tysta, lugna och aktiva zoner liksom ytorna för kontorsarbetsplatser och olika mötesrum eller samarbetsytor. Antalet anställda som i huvudsak är kontorsarbetande uppgår till cirka 220 personer. Aktuellt antal kontorsarbetsplatser är 140 vilket gör att 64 procent av personalen kan använda en kontorsarbetsplats samtidigt.

Under pandemin, 2020-2021, arbetade flertalet av medarbetarna hemma och arbetsformerna fick anpassas efter detta. Från den 9 februari 2022 skedde en successiv återgång till kontoret men arbetsformerna med att utföra viss del av arbetet hemifrån, färre fysiska möten, mer digitalt arbete med bland annat teamsmöten kvarstår i stor utsträckning.

Användandet av kontorets lokaler har delvis anpassats efter de nya arbetsformerna. Främst har kontorsarbetsytor minskats och fler möjligheter för teamsmöten upprättats. Ytterligare anpassningar kan behöva göras för att möta behov och förändrade arbetssätt.

Den minskade närvaron på kontoret i samband med det förändrade arbetssättet gjorde att vi kunde erbjuda Göteborgs Stadshus AB och delar av nya NOS-förvaltningarna att samnyttja kontorslokalerna i Högvakten. En förutsättning för samnyttjande var att de hade lokalbehov liknande de som kontoret erbjuder avseende arbetsplatser och mötesrum samt att det är möjligt med ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Dialogen med Göteborgs Stadshus AB och Nos-förvaltningarna resulterade i att stadsledningskontoret idag samnyttjar kontorslokalerna med

- **Exploateringsförvaltningen:** Markstrategi
- **Stadsbyggnadsförvaltningen:** Avdelning Strategi och Taktik, Analys, Specialist, Stadsplanering Norr, Stadsplanering Söder samt Utbyggnadsplanering och finans
- **Stadsfastighetsförvaltningen:** Planering och fastighetsutveckling
- **Göteborgs Stadshus AB**

Sammantaget har ytterligare ca 110 personer sin fysiska placering i kvarteret Högvakten. totalt cirka 330 personer. Lokaleffektiviseringen har medfört en minskning av genomsnittlig lokalyta per person från 25,5 kvm till 21 kvm.

Ungdomsfullmäktige

Fram till och med 2022 nyttjade ungdomsfullmäktige lokaler i Traktören men stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret hade signalerat ett eget behov av lokalerna. I januari 2023 flyttade Ungdomsfullmäktige verksamheten till Högvakten. Verksamheten är i första hand förlagd till måndag och onsdag eftermiddag då de nyttjar ett antal mötesrum för sina arbets- och utskottsmöten. Ungdomsfullmäktige sammanträder i kommunfullmäktiges sessionssal i Börsen.

Lokalbehovsanalys

På ett övergripande plan är stadsledningskontorets bedömning att lokalförsörjningsbehovet är i balans i ett nutids- och närtidsperspektiv, 5-10 år. Dock finns ökade behov av såväl kontorslokaler som cykelparkering under några års tid kopplat till evakueringen av Traktören på grund av ombyggnad.

För att effektivisera verksamheten genom att minska på restid och ledtider finns ett behov av andra lokaler för den fackliga verksamhet som stadsledningskontoret supporterar.

Ökat samnyttjande under den tid Traktören evakueras för ombyggnad

De förvaltningar som är med och samnyttjar lokalerna i kvarteret Högvakten, exploaterings-, stadsbyggnads- och stadsfastighetsförvaltningen, har inkommit med en förfrågan om möjligheten att fler av deras medarbetare kan lokaliseras i kontoret under den tid deras nuvarande kontor Traktören renoveras. Stadsledningskontoret genomför beläggningsmätningar av arbetsplatser och mötesrum under hösten för att bedöma om detta är möjligt.

I dag finns fler kontorsarbetsplatser än vad som normalt nyttjas. Däremot kan det vid vissa tidpunkter vara svårt att få åtkomst till möteslokal eller utrymme som är lämpligt för teamsmöte. En förhandsbedömning är därför att ytor med kontorsarbetsplatser troligen behöver omvandlas till ytor för möten för att möta dessa förvaltnings önskemål. Stadsledningskontoret tittar på möjligheten att göra en sådan omställning med så små ingrepp som möjligt i byggnaden och för att hålla nere kostnaden. Att ta emot fler medarbetare på kontoret skulle ytterligare förbättra lokaleffektiviteten mätt i antal kvadratmeter per personal.

Cykelparkering

För att uppmuntra medarbetare till ett klimatsmart resande med cykel behöver kontoret hitta en långsiktig lösning på behovet av cykelparkering i anslutning till kontoret. Idag samnyttjas cykelparkering på Traktörens innergård utan hyra för stadsledningskontoret. Vidare erbjuds cykelparkering utanför Högvakten på torget, men cyklar står mindre skyddade där. Denna cykelparkering kan även nyttjas av allmänheten. Den redan idag begränsade möjligheten till cykelparkering kommer att ytterligare begränsas under den tid Traktören evakueras för ombyggnad. Traktören har evakuerats och Higab AB letar alternativa cykelparkering i anslutning till sina fastigheter i närliggande kvarter.

Fackliga lokaler

Stadsledningskontoret hyr en lokal på Stampgatan 15 för fackliga företrädare som har kommunövergripande uppdrag. Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare.

Stadsledningskontoret ansvarar för att lokalerna följer samma standard som övriga lokaler avseende städning, underhåll och säkerhet. I lokalansvaret ingår även sophämtning och posthantering. Stadsledningskontoret ombesörjer med möbler och övrig utrustning för kontorsgemensamma ytor, liksom tillser att grundläggande nödvändig IT-utrustning finns för samtliga kontorsrum, respektive för gemensamt nyttjande. Stadsledningskontoret ansvarar också för att lokalerna är utrustade med normal kontorsmaskins- och köksutrustning med tillhörande förbrukningsmaterial samt fast telefoni.

För stadsledningskontoret är det ineffektivt att upprätthålla service i lokaler som inte ligger i anslutning till det egna kontoret. Vad gäller felanmälningar som rör fastighetsskötsel ligger ansvaret på hyresvärden/fastighetsägaren. Vaktmästarna åker vid behov till lokalen för att följa upp att felanmälningar till fastighetsägare blivit åtgärdade samt hanterar frågor som rör it och passersystem där ansvaret ligger på stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret har under oktober månad 2023 gett ett uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen för att hitta mer ändamålsenliga lokaler i närområdet.

Lokalkostnadsanalys

Lokalkostnaderna förväntas vara stabila och följa gällande hyresavtal.

I tabellen nedan redovisas de verksamheter som kommunstyrelsen lokalmässigt ansvarar för. Lokalkostnadsutvecklingen skulle kunna förbättras genom samnyttjande av kontorslokalerna på Högvakten.

Verksamhet	Lokal	Yta (kvm)	Årshyra tkr
Stadsledningskontoret	Högvakten GAT 4A	5 612	15 368
	Högvakten GAT 4B	773	2 343
	Östra Hamngatan 21	424	1 449
	Börsen	3 340	11 734
Kommunstyrelsen	Rådhuset	7 125	14 808
Facklig – kommunövergripande	Stampgatan 15	736	1 460
Totalt:		16 813	47 162