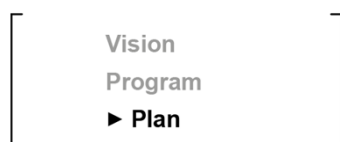
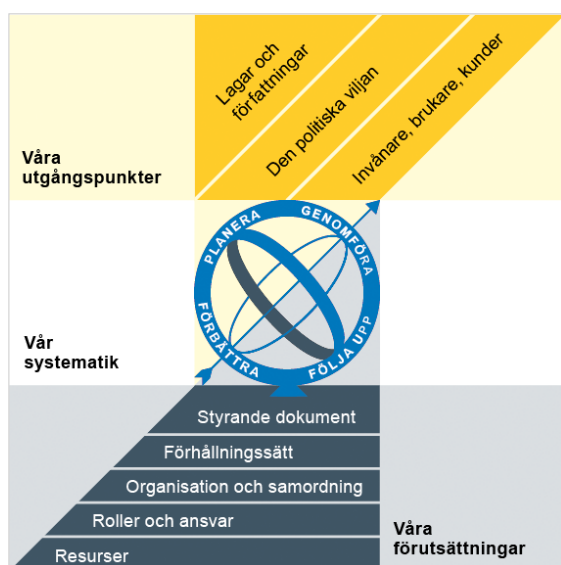


Nämnden för Intraservices Lokalbehovsplan 2027

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:
Nämnden för Intraserivice

Gäller för:
Intraserivice

Diarienummer:
INT-2026-00180

**Datum och paragraf för
beslutet:**
2026-

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
2027

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
Drivkrafter	6
Lokalbehovsanalys	6
Tidsperspektiv	7
Nutid (2026 – 2027)	7
Närtid (2028 – 2036)	8
Lokalkostnader	8

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 vilket nu kan effektueras genom att förvaltningen kommer att samlokaliseras i nya, verksamhetsanpassade 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 med hänvisning till säkerhetsaspekter.

Giltighetstid

Denna plan gäller för antagande i Nämnden för Intraservice 2027.

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. Beroende på omfattningen av nämndernas lokalbehov kan en nämnd anta sin lokalbehovsplan en gång per mandatperiod vilket då ska beslutas under mandatperiodens första år. Förslaget är att Nämnden för Intraservice beslutar att anta Lokalbehovsplanen för 2027.

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.

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. Detta uppdrag har nu resulterat i att Nämnden för Intraservice tecknat ett nytt sjuårigt hyreskontrakt för lokaler på Rosenlundsplatsen 5. Inflyttning i de nya lokalerna kommer att ske i början av 2027.

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 är primärt det nämnden använder för beslut om kortsiktiga lokalförändringar vid exempel en verksamhetsanpassning av befintliga lokaler inom befintliga hyreskontrakt.

Närtidsperspektivet sker med en något längre tidshorisont. För Intraservice är detta perspektiv relevant för de ställningstaganden som antagits genom beslutet att ingå nytt hyreskontrakt på sju år.

Framtidsperspektivet kan vara relevant vid bedömningar gällande den del av Intraservices verksamhet som är långsiktigt och strategiskt övergripande till exempel behovet av datacenter. Detta perspektiv saknas och 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. Detta uppdrag resulterade i att Nämnden för Intracservice, 2025-03-05 § 45 godkände hyreskontrakt (Nr 101335-1201-01) med adress Rosenlundsplatsen 5 och gav förvaltningsdirektören i uppdrag att underteckna hyresavtal. Eftersom hyreskontraktets kapitalbindande värde överstiger 1 650 prisbasbelopp behövde ett inriktningsbeslut fattas i kommunstyrelsen, vilket godkändes vid sammanträde 2025-05-07 § 397 ärendenummer SLK-2025-00419.

Förutsättningarna för nya, verksamhetsanpassade lokaler där förvaltningen samlokaliseras har hanterats i ett förvaltningsinternt lokalprojekt. Viktiga utgångspunkter och vägval som styrning för val av nytt hyreskontrakt formulerades i ett antal inriktningsbeslut.

- Ett verksamhetsbaserat arbetssätt - med antagande om 60% fysisk närvaro på kontoret
- Geografiskt läge – hela Intracservice 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”
- Principer för framtida lokalanvändning
 - Flöden och kommunikation

- Mottagande av besökare och kunder ”Välkomnande entré”
- Gemensamt lunchrum

Genom tecknande av hyreskontraktet som sträcker sig till och med 2033-12-31 är utgångspunkten i perspektivet Närtid (5 – 10 år). Tidshorisonten för att etablera sig på den nya adressen blir totalt ca 8 år, fördelat i två faser. Den första förberedelsefasen (1år) innebär att förvaltningen, i avvaktan på att de nya lokalerna färdigställs, kommer att planera för inflyttning. Intraservice interna lokalprojekt kommer aktivt att medverka i fastighetsägarens projektering av de nya lokalerna. Parallellt med fastighetsägarens arbete för färdigställande av lokalerna pågår ett intensivt internt arbete med planering för att samordna samtliga de delar som förvaltningen själva ansvarar för. För att säkerställa fungerande arbetsplatser och drift direkt vid inflyttning i nya lokaler krävs ett omfattande projektarbete i syfte att säkerställa fungerande IT – och säkerhetstekniska system, AV och inredning parallellt med samtliga övriga gemensamma funktioner och entreprenader.

Utöver de fysiska aspekterna av projektet, pågår även diskussioner och förberedelser för att verksamheten till fullo ska förbereda sig för övergång till ett verksamhetsbaserat arbetssätt.

Den andra fasen blir själva förvaltningen inom hyreskontraktet, det vill säga sju år, till och med 2033-12-31.

Samtliga frågor och antaganden om lokalbehov och geografisk placering av datacenter lämnas utan kommentar och hanteras i särskild ordning med hänvisning till säkerhetsaspekter.

Tidsperspektiv

Nutid (2026 – 2027)

Planeringshorisonten i detta perspektiv syftar i huvudsak att genomföra alla de förberedande åtgärder som krävs för att etablera förvaltningen på nya adress. I nuläget utgår planeringen från inflyttning i nya lokaler i början av 2027, då lokalerna är färdigställda. Tillträdesdag i hyreskontraktet är 2026-12-21.

Under 2027 med inflyttning i nya lokaler och med avveckling av befintliga lokaler på Rosenlundsgatan och Gårdavägen 2 minskar lokalbehovet med cirka 25% och förvaltningens lokalbehov kommer att vara i balans. De fysiska förutsättningarna som nya verksamhetsanpassade lokaler erbjuder kommer att skapa stora möjligheter att etablera ambitionerna gällande ”verksamhetsbaserat arbetssätt” med utgångspunkt i ett mer digitalt arbetssätt som motsvarar 60% belägningsgrad.

Lokalerna på Skånegatan 10, Ullevi som inhyser Centrum för Ledarskapsutveckling (CLU) är undantaget från lokalprojektet mot bakgrund av verksamhetens specifika behov. Förvaltningen kommer inom Nutidsperspektivet att göra en bedömning över kvaliteten i befintliga lokaler parallellt med verksamhetens bedömning över funktionalitet och lämplighet. Hyreskontraktet för Skånegatan 10 är endast 500 kvadratmeter och påverkar enbart i mindre omfattning Intraservice lokalkostnader som helhet.

Närtid (2028 – 2036)

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

Lokalkostnader

Årlig lokalkostnad för Intraservice uppgår till cirka 38 miljoner kronor, vilket förutom hyra inkluderar, driftkostnader, fastighetsskatt och elkostnader. Därutöver i mindre omfattning även lokalanpassningar och åtgärder. Lokalkostnaderna kommer att vara marginellt högre under kommande hyreskontrakt jämfört med dagens nivå, med undantag för kontraktreglerande index samt lokalens driftkostnader.

Befintliga hyresavtal är fördelade på tio hyresavtal för kontorsverksamheten, vilket innefattar en inhyrd yta på cirka 12 500 kvadratmeter. Av dessa är nu åtta uppsagda och de kommer att avvecklas efter genomförd inflyttning i nya lokaler. Genom det nya hyreskontraktet med tillträdesdag 2026-12-21, kommer hela förvaltningen att samlokaliseras på en adress, Rosenlundsplatsen 5. Undantagen är, som tidigare nämnts lokalerna för CLU på Skånegatan 10 (cirka 500 kvadratmeter) och befintligt hyreskontrakt för datacenter. Efter inflyttning i nya lokaler samt avveckling av befintliga minskar förvaltningens inhyrda yta till cirka 9 000 kvadratmeter.

De nya lokalerna på Rosenlundsplatsen 5 ägs och förvaltas av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt. Lokalerna på Skånegatan ägs och förvaltas av det kommunala bolaget Higab, för Rosenlundsgatan är det privata ägare och förvaltare, SEB Trygg Liv respektive Novier Sverige AB.