



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-06-15

Ärendenummer INT-2026-00180

Handläggare

Daniel Perlhede

Telefon: 031 – 367 84 97

E-post: daniel.perlhede@intraservice.goteborg.se

Nämnden för Intraservice lokalbehovsplan 2027

Förslag till beslut

Nämnden för Intraservices lokalbehovsplan 2027 godkänns och översänds till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för lokalförsörjning ska samtliga nämnder årligen sammanställa sin lokalbehovsplan. Beroende på omfattningen av nämndernas lokalbehov kan en nämnd anta sin lokalbehovsplan en gång per mandatperiod. Syftet med lokalbehovsplanen är att ge en tydlig struktur och analys av nämndens behov av lokaler på kort och lång sikt. På aggregerad nivå utgör nämndernas samlade lokalbehovsplaner underlag för stadens övergripande lokalförsörjningsplan. Denna plan avser att gälla för 2027.

Intraservice lokalbehovsplan för 2027 utgörs i huvudsak av det uppdrag till stadsfastighetsnämnden som nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 §168 (Dnr 0287/23) att söka alternativa eller ombyggda lokaler 2025. Detta uppdrag resulterade i att nämnden för Intraservice, 2025-03-05 § 45 godkände förslag på nytt hyreskontrakt på sju år, för lokalisering 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 (SLK-2025-00419).

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 hänsyn till säkerhetsaspekter.

Nämndens lokalbehovsplan ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 30 september 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömningen är att totalkostnaderna för hyra i nytt kontrakt på sju år, inklusive tillägg blir marginellt högre jämfört med nuvarande kostnader.

Hyreskostnaderna styrs i första hand av marknadshyra för området i andra hand på omfattningen av de kvalitativa lokalegenskaper som åläggs fastighetsägaren. En högre marknadshyra för geografisk placering, moderna och anpassade lokaler kompenseras av mindre lokalytor. Ny hyresnivå i ett, långsiktigt hyreskontrakt, innebär en bedömd ökad merkostnad på cirka 1 100 000 kronor per år jämfört med nuvarande kostnad. Viss

merkostnad ska förstås av de behov och krav som ställs på Intraservice. Intraservice har ett kundnära uppdrag med ett stort antal besökare vilket förutsätter en central placering, därutöver tillkommer utökade krav och styrning för verksamheternas fysiska säkerhet och infrastruktur. Anpassning till en högre säkerhetsnivå hade tillkommit oavsett en omflyttning till nya lokaler.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen ingår som en naturlig del i Intraservices övergripande hållbarhetsarbete. Vid inflyttning i nya lokaler på Rosenlundsplatsen 5 kommer förvaltningen att flytta in i en fastighet som är certifierad enligt miljöcertifieringssystemet BREEM-SE och med miljöcertifieringen ”In-use, Very good”, vilket innebär en väsentlig förbättring. Stort fokus kommer att vara att säkra beslutade effekter, till exempel det avfallssnåla kontoret, återanvändning av IT-utrustning och möbler, fossilfri fordonsflotta och cykelvänlig arbetsplats.

Det finns en stor möjlighet att förbättra Intraservice miljöprofil, genom en lägre energiförbrukning. Nuvarande lokaler har en stor andel ineffektiva tekniska lösningar, detta gäller såväl klimatsystemen som belysningslösningar. Miljöaspekterna påverkas även positivt genom att vi minskar förvaltningens lokalytor.

Bedömning ur social dimension

En målsättning med mer ändamålsenliga lokaler är att de ska bidra till en mer attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats där medarbetare trivs.

Ambitionen är att se det nya kontoret som en samarbetsplats som ska underlätta och stimulera samarbete, effektivitet och nytänkande. Kontoret möjliggör en känsla av sammanhang och delaktighet i något större och är den naturliga platsen för introduktion av nya kollegor.

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

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Intraservice Lokalbehovsplan 2027

Beskrivning av ärendet

I tjänsteutlåtandet redogör förvaltningen för förslag till nämnden för Intraservices Lokalbehovsplan 2027. Beslutet översänds därefter till Kommunstyrelsen, senast 30 september 2026.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för lokalförsörjning ska samtliga nämnder årligen sammanställa sin lokalbehovsplan. Beroende på omfattningen av nämndernas lokalbehov kan en nämnd anta sin lokalbehovsplan en gång per mandatperiod. Syftet med lokalbehovsplanen är att ge en tydlig struktur och analys av nämndens behov av lokaler på kort och lång sikt. På aggregerad nivå utgör nämndernas samlade lokalbehovsplaner underlag för stadens övergripande lokalförsörjningsplan. Förvaltningen har tagit fram förslag till nämndens lokalbehovsplan 2027. Denna plan avser gälla för 2027.

Intraservice lokalbehovsplan för 2027 utgörs i huvudsak av det uppdrag till stadsfastighetsnämnden som nämnden för Intraservice beslutade 2023-09-28 §168 (Dnr0287/2023) att söka alternativa eller ombyggda lokaler 2025. Detta uppdrag resulterade i att nämnden för Intraservice, 2025-03-05 § 45 godkände förslag på nytt hyreskontrakt på sju år, för lokalisering 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 (SLK-2025-00419).

Efter inflyttning i nya lokaler kommer verksamheterna att samlokaliseras med ett lokalbehov som är i balans. Lokalerna kommer att vara moderna och anpassade för ett mer digitalt arbetssätt. Genom det nya hyreskontraktet med tillträdesdag 2026-12-21, kommer hela förvaltningen att samlokaliseras på en adress, Rosenlundsplatsen 5. Undantagen är lokalerna för Centrum för Ledarskapsutveckling (CLU) på Skånegatan 10 (cirka 500 kvadratmeter) och befintligt hyreskontrakt för datacenter.

Årlig lokalkostnad för Intraservice uppgår till cirka 38 miljoner kronor, vilket förutom hyra inkluderar, driftskostnader, 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 driftkostnad.

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 hänsyn till säkerhetsaspekter.

Förvaltningens bedömning

Intraservices förslag till lokalbehovsplan utgörs i huvudsak av att nämnden för Intraservice, 2025-03-20 § 45, tog beslut om hyreskontrakt för Intraservice nya verksamhetslokaler (Dnr 0287/23).

Genom nytt hyreskontrakt skapar förvaltningen ett lokalbehov i balans parallellt med samlokalisering på en adress.

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 hänsyn till säkerhetsaspekter.

Förvaltningen bedömer att nämndens lokalbehovsplan för 2027 är framtagen i enlighet med Göteborg Stads riktlinje för lokalförsörjning. Förvaltningen bedömer därför att nämnden för Intraservice lokalbehovsplan 2027 ska godkännas och översändas till kommunstyrelsen.

Stina Hall Hellqvist

Avdelningschef Styrning och Stöd

Peter Söderström

Förvaltningsdirektör