

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-09-10

Ärendenummer EXF-2026-00866

EXN 2026-09-21

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

E-post: per.forsstrom@exploatering.goteborg.se

Exploateringsnämndens lokalbehovsplan 2026

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsnämndens lokalbehovsplan 2026 och översänder den till kommunstyrelsen som underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2026.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska samtliga nämnder årligen besluta om lokalbehovsplan. Nämndernas lokalbehovsplaner utgör underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan, som beslutas av kommunstyrelsen.

De fyra stadsutvecklande förvaltningarna är sedan augusti 2026 samlokaliserade i Traktören. En behovsinventering med tillhörande analys för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler i framtiden gjordes inför samlokaliseringen

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningens lokalkostnader utgör en stor del av nämndens totala kostnader. Det är därför viktigt att fastställa behoven i tidiga skeden och agera långsiktigt vid anskaffning av nya lokaler. På så vis kan nämndens kostnader hållas nere, vilket skapar större utrymme för satsningar inom kärnverksamheterna.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Lokalbehovsplan för exploateringsnämnden

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige har genom antagandet av Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplan (KF 2022-01-27 § 14 0479/21) gett samtliga nämnder i uppdrag att upprätta lokalbehovsplaner för att beskriva verksamheternas lokalbehov.

Syftet med riktlinjen är att ange ramarna för kommunstyrelsens och nämndernas ansvar, arbete och handlingsutrymme gällande framtagandet av stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner samt beskriva gränssnittet mellan lokalförsörjningsplan och lokalbehovsplan.

I riktlinjen anges att nämndernas lokalbehovsplaner ska beslutas i respektive nämnd och översändas till kommunstyrelsen senast under september månad varje år. Beroende på omfattningen av nämndens lokalbehov kan antagande variera mellan årligen, och minst en gång per mandatperiod men då under mandatperiodens första år.

Syftet med nämndernas lokalbehovsplaner är att redovisa lokalbehov för de verksamheter som respektive nämnd ansvarar för. Det omfattar befintliga, tillkommande och avgående lokaler samt kopplade utmaningar och möjligheter. Nämndernas lokalbehovsplaner utgör underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan, som kommunstyrelsen årligen ska anta under december månad

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att nämndens lokalbehov i perspektivet nutid, 1-5 år är, tillgodosett.

Helena Borgström

Kristina Lindfors

Avdelningschef utveckling och styrning Exploateringsdirektör



Lokalbehovsplan 2026

Exploateringsnämnden

2026-09-01

Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Lokalbehovsanalys.....	3
2.1	Lokalbehov i nutid 1–5 år.....	3
2.2	Lokalbehov i närtid 5–10 år	4
3	Aktuella utmaningar och möjligheter	4
4	Lokalkostnadsanalys	5
5	Risikanalys	5

1 Bakgrund

Från och med 2 januari 2023, har Göteborgs Stad fyra nya stadsutvecklande förvaltningar med tillhörande nämnder. Som ett led i att etablera en mer sammanhållen process för stadens stadsutveckling, beslutades det även om en samlokalisering av stora delar av förvaltningarna. Målbilden var att samla exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, med undantag för drift och underhållsverksamheten på stadsmiljö- och stadsfastighetsförvaltningen, under samma tak på Köpmansgatan 20 i byggnaden som benämns Traktören. Den 31 augusti i år invigdes de nya lokalerna och förvaltningarna har därmed även de fysiska förutsättningarna för en mer sammanhållen stadsutveckling.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska samtliga nämnder, genom respektive förvaltning, årligen skicka över en lokalbehovsplan som redogör för lokalbehov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler. Förutom att leverera en analys av lokalbehov, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsutveckling och risker till respektive nämnd utgör nämndernas lokalbehovsplaner också underlag till stadens övergripande lokalförsörjningsplan.

I det läge de fyra aktuella förvaltningarna nu befinner sig är stadens tänkta rutin inte genomförbar, eftersom de fyra förvaltningarna är aktiva i ett gemensamt lokalprojekt för samlokalisering även om det nu närmar sig avslut och övergår i förvaltning. Nedan ges en mycket översiktlig bild över lokalbehovet, utifrån lokalprojektets perspektiv och inom den tidsperiod som är överskådlig.

Utöver kontorslokalerna i Traktören har Exploateringsförvaltningen i dagsläget två så kallade projektkontor. Dessa finns i Olof Palmes plats och i byggetablering vid centralstationen. Dessa ligger i nära anslutning till projekten Masthuggskajen respektive allmän plats för centralen.

2 Lokalbehovsanalys

2.1 Lokalbehov i nutid 1–5 år

Stora delar av de fyra förvaltningarna, med undantag för drift- och underhållsverksamheten, har sedan den 31 augusti samlokaliserats i Traktören, Köpmansgatan 20. En direkt följd av det lokalprojektet och samlokaliseringen av nämnder och förvaltningar har medfört att förvaltningarna valt att inte göra en utförlig lokalbehovsplan med tidsperspektiv ett till fem år.

I dagsläget förhär de fyra stadsutvecklande förvaltningarna lokaler på Gustaf Adolfs Torg 4 vilket haft funktion av tillfälliga lokaler under tidigare ombyggnad av Traktören. Efter färdigställande av ordinarie lokaler på Köpmansgatan 20 fyller inte dessa lokaler något uppenbart behov för verksamheten. Avtalstiden för

dessa ytor löper ut 2028-12-31 och den årliga kostnaden för förvaltningen uppgår till drygt 2,1 miljoner kronor per år.

Antalet medarbetare på förvaltningen uppgår i nuläget till cirka 400 personer. Flertalet medarbetare utför administrativt arbete i form av informationshantering, handläggning, ärendehantering, ekonomi- och personaladministration med mera vilket minskar behovet av specialanpassade lokaler för utrustning och arbetsuppgifter.

Förvaltningens bedömning av behov av projektkontor för de närmaste åren är att de befintliga kvarstår och att inga nya tillkommer.

2.2 Lokalbehov i närtid 5–10 år

Inom tidsperspektivet fem till tio år förmodas en utveckling av hur lokalerna används ske tillsammans med en fördjupning av arbetssätt till följd av samlokaliseringen i gemensamma lokaler. Målsättningen om att samla förvaltningarna i staden kan generera tillkommande och avgående lokalbehov, vilket inte är känt i dagsläget.

Flera större investeringsprojekt kommer inom 5 – 10 år att gå i produktion vilket gör att ytterligare behov av projektkontor kan bli aktuellt under perioden, samtidigt som Olof Palmes plats och centralen kommer att avvecklas under perioden.

3 Aktuella utmaningar och möjligheter

En samlokalisering av ovan nämnda förvaltningar är en målbild som länge cirkulerat. I detta finns en möjlighet som också orsakar utmaningar utifrån nuvarande förutsättningar. Dessa består främst i att kunna förutspå kommande behov samlat över en längre tidsperiod samtidigt som de relativt nystartade förvaltningarna håller på att utveckla sina respektive organisationer och etablera nya och effektiva arbetssätt.

En stor del av verksamheten har fram till idag, i stor utsträckning, bedrivits på traditionellt sett i kontorsutrymmen med cellkontor och mötesrum. Efter samlokaliseringen kommer nu flera verksamheter att arbeta i huvudsak aktivitetsbaserat och skedesindelad, utifrån verksamheternas behov, vilket ställer krav på såväl ändamålsenliga lokaler som förändrade arbetssätt. Tillgodoseende av detta sker genom och inom det pågående lokalprojektet.

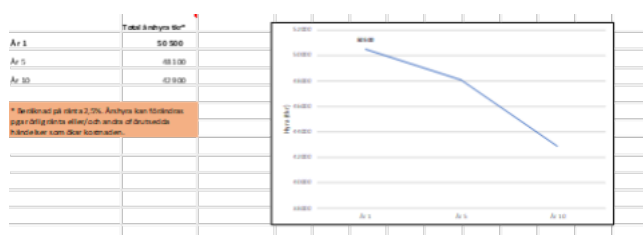
4 Lokalkostnadsanalys

I jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga kontorslokaler för de fyra stadsutvecklande förvaltningarna kommer samlokaliseringen till Traktören att innebära en besparing för Göteborgs Stad. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler som planeras ersättas med ett ombyggt och anpassat Traktören är på cirka 60 mnkr. Preliminär årshyra för traktören ligger sedan föregående års lokalbehovsplan still på 50 mnkr.

Sammanställning 2010 Traktören genomförande av lokalanpassningar	
(kr) Årskostnad ränta 2,5%*	
Version: aug 2025	
Investeringar	
Ombyggnad i projekt 22010	15 544 681
Markinvestering, uppkatad	453 000
Reinvesteringar	
Reinvestering (23452) - Rör och värmeställningar	1 793 000
Reinvestering (18038) - Utbyte oljebatterier	2 635 714
Reinvestering (18038) - Byte av ventilation	1 924 643
Reinvestering (25085) - Hissbyte	253 333
Mark investering, uppkatad	487 500
Befintligt objekt med hyra	26 436 229
Prognos årshyra år 1 (kr) objekt 116240	50 525 100
Engångskostnader	
Rivningskostnader (23388)	19 090 000
Restvärde av hus (redovisning)	3 947 525
Totala engångskostnader	22 947 525

Figur 1: Investerings- och hyreskostnader inom lokalprojektet

Hyreskostnaden för Traktören förväntas minska över tid i takt med avskrivningar. Nedan presenteras prognos för hur hyresnivån succesivt minskar under kommande tio års period. Utöver hyreskostnader tillkommer även driftskostnader för leasing av möbler, passersystem och IT-utrustning.



Figur 2: Stadfastighetsförvaltningens prognosticerade lokalkostnadsutvecklings för hyresnivå nya Traktören under de kommande 10 åren.

5 Riskanalys

I huvudsak har förvaltningen riktat in sig på att genomföra riskanalyser i perspektivet nutid till följd av samlokalisering i befintliga lokaler under perioden som Traktören byggs om. Detta arbete har genomförts i olika delar av verksamheten och hanteras av lokalprojektet i samverkan med fackliga parter. I lokalprojektet har även risker utifrån samlokalisering i kommande lokaler på Traktören identifierats, analyserats och hanterats.