

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-13

Ärendenummer SLK-2025-00605

Handläggare

Johanna Rydberg

Telefon: 031-368 738 68

E-post: johanna.rydberg@stadshuset.goteborg.se

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2026

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan för 2026 i enlighet med bilagan till stadsledningskontoret tjänsteutlåtande godkänns.

Sammanfattning

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. Kommunstyrelsens lokalbehovsplan är ett planerande styrande dokument som alltid ska innehålla nämndens lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys och riskanalys.

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan ska ge en tydlig bild av kommunstyrelsens behov av lokaler utifrån vilka drivkrafter som ligger bakom behoven och utifrån när lokalbehoven förväntas uppstå. Kommunstyrelsens har lokaler på Gustaf Adolfs Torg och konferensdel mot Östra Hamngatan samt lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande nivå. Hyran för dessa lokaler är totalt cirka 49 miljoner kronor per år.

Stadsledningskontoret bedömer att behovet av lokaler är i balans utifrån ett nutids-, närtids- och framtidsperspektiv. Även om behovet av lokaler förväntas vara i balans kan nyttjandet av kontorslokalerna på Gustaf Adolfs Torg behöva ses över beroende på om behovet av lokaler för de stadsutvecklande förvaltningarna ändras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan förväntas bidra positivt till stadens ekonomiska dimension genom en analys av lokalbehov i förhållande till andra utmaningar i staden. Som underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan utgör den en del som ger förutsättningar för effektiv hushållning av resurser.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan ger förutsättningar för att ha rätt volym och geografiskt placerade lokaler. Den ger också en analys kopplat till förutsättningar för samnyttjan och samlokalisering. Som underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan utgör den en del för att skapa förutsättningar att nyttja befintliga resurser effektivt, vilket i sin tur sannolikt bidrar positivt till minskad klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

En känd och tydlig bild av lokalbehovet ger förutsättningar för rätt lokalisering av lokaler, vilket i sin tur förväntas bidra positivt till stadens verksamheter.

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan beskriver framför allt möjligheten och utmaningar kopplat till samnyttjan av kontorslokaler på Gustaf Adolfs torg som i sin tur påverkar möjligheten till sociala relationer mellan olika verksamheter.

Bilaga

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2026

Ärendet

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2026 är ett planerande styrande dokument som alltid ska innehålla nämndens lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys och riskanalys. Samtliga nämnders beslutade lokalbehovsplaner ska årligen översändas till kommunstyrelsen senast under september månad. Varje nämnd beslutar själva periodiciteten för antagande.

Beskrivning av ärendet

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. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan. Av Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner framgår att samtliga nämnders beslutade lokalbehovsplaner ska årligen översändas till kommunstyrelsen senast under september månad, men att varje nämnd beslutar periodiciteten för antagande.

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan ska ge en tydlig bild av kommunstyrelsens behov av lokaler utifrån vilka drivkrafter som ligger bakom behoven och utifrån när lokalbehoven förväntas uppstå. Lokalbehovsplanen ska alltid innehålla fyra kapitel; nämndens lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys och riskanalys.

Kommunstyrelsens har lokaler på Gustaf Adolfs Torg inklusive Börsen och Rådhuset samt lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande nivå. Stadsledningskontoret, Göteborgs Stadshus AB och delar av de stadsutvecklande förvaltningarna har totalt cirka 350 medarbetare som har sin placering på Gustaf Adolfs Torg 4A och 4B. En överenskommelse med de stadsutvecklande nämnderna löper ut 2028-12-31.

Årshyran för lokalerna på Gustaf Adolfs Torg uppgår till cirka 46 miljoner kronor år 2025. Årshyran för lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor 2025.

Utöver dessa lokaler har kommunstyrelsen lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande nivå på Stampgatan 15 som hyrs in externt. Från och med 2026-01-01 kommer de fackliga företrädarna i stället att ha sina lokaler på Norra Hamngatan 14 som hyrs in via Higab AB. De nya lokalerna ger bättre förutsättningar för stadsledningskontoret att upprätta service i anslutning till övriga kontorslokaler.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att behovet av lokaler är i balans utifrån ett nutids, närtids och framtidsperspektiv. Även om behovet av lokaler förväntas vara i balans kan nyttjandet av kontorslokalerna på Gustaf Adolfs Torg behöva ses över om behovet av lokaler för de stadsutvecklande förvaltningarna ändras. En överenskommelse med de stadsutvecklande nämnderna för att nyttja kontorslokalerna har gjorts som löper ut 2028-12-31.

Efter pandemin har stadsledningskontoret märkt av en ökad efterfrågan på mötesrum och minskad efterfrågan av kontorsplatser. Några ytterligare åtgärder för att till exempel ställa om fler kontorsplatser till mötesrum är inte planerade.

För att öka antalet mötesrum har redan flera åtgärder gjorts; utrymmen har gjorts om till mötesrum, mötesrum som tidigare inte var bokningsbara har gjorts om till bokningsbara rum och moduler för mötesrum har köpts in. I kommunstyrelsens lokalbehovsplan har stadsledningskontoret inte funnit några särskilda aspekter kopplat till risker.

Aya Norell

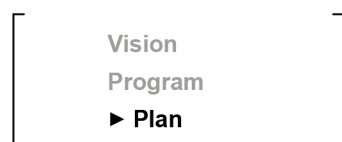
Eva Hessman

Chef Kontorsledning

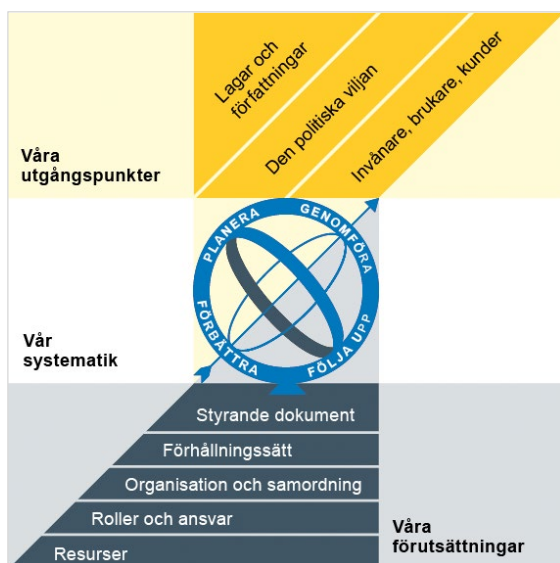
Stadsdirektör

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2026

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:
SLK-2025-00605

**Datum och paragraf för
beslutet:**
2025-

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
2026

Senast reviderad:
2025

Dokumentansvarig:
Chef område
kontorsledning

Bilagor:

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	5
Genomförande av denna plan	5
Uppföljning av denna plan	5
Planen	5
Kommunstyrelsens lokalbehovsanalys	5
Drivkrafter	6
Befolkningsmässiga förändringar	6
Befintliga verksamhetslokaler	6
Mål	7
Aktuella utmaningar och möjligheter	7
Lokalkostnadsanalys	7
Riskanalys	7

Inledning

Syftet med denna plan

Kommunstyrelsens lokalbehovsplan ska ge en tydlig bild av kommunstyrelsens behov av lokaler. Planen ska ge en tydlig bild av vilka behov som finns, vilka drivkrafter som ligger bakom behoven och utifrån vilket tidsperspektiv som lokalbehoven förväntas uppstå. I lokalbehovsplanen ingår även att lokalbehovsplanen är underlag till Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan.

Vem omfattas av planen

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

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden 2026-01-01 till 2026-12-31.

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.

Koppling till andra styrande dokument

Styrande dokument	Koppling till denna plan
Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2025	Kommunstyrelsens lokalbehovsplan är underlag till stadens lokalförsörjningsplan.
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner	Anger ramarna för framtagande av kommunstyrelsens lokalbehovsplan.
Göteborgs riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler	Utifrån kommunstyrelsens lokalbehovsplan är utgångspunkten för samnyttjan och samlokalisering den som har störst påverkan.
Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler	Anger beslutsnivåer och ansvarsfördelning vid beslut om investering och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler.

Stödjande dokument

Förutsättningar för budget 2026-2028 beskriver ger en bild av hur lokalkostnadsutvecklingen bedöms påverka staden framåt.

Genomförande av denna plan

Kommunstyrelsen ansvarar för genomförande av planen.

Uppföljning av denna plan

Kommunstyrelsen ansvarar för uppföljning av lokalbehovsplanen i samband med antagande av ny lokalbehovsplan.

Planen

Utgångspunkten för analysen av lokalbehovet är att nämnderna ska utgå från några analytiska perspektiv. Av riktlinjen för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner framgår att lokalplaneringen ska utgå från följande tidsperspektiv:

- Nutid 1-5 år
- Närtid 5-10 år
- Framtid 10 år och framåt

Vidare framgår även att lokalplaneringen påverkas av tre huvudsakliga drivkrafter:

- Befolkningsmässiga förändringar
- Befintliga verksamhetslokaler
- Mål

Lokalbehovsplanen ska alltid innehålla fyra kapitel; nämndens lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys och riskanalys. I kostnadsanalysen ska beskriva volymbehov både utifrån ett nyinvesterings- och reinvesteringsperspektiv. Lokalbehovsanalysen ska innehålla en samlad analys och bedömning inklusive effekten av befintlig samnyttjan och samlokalisering samt om nämnden ser möjligheter att utöka graden av samnyttjan och samlokalisering.

Kommunstyrelsens lokalbehovsanalys

Stadsledningskontoret bedömer att behovet av lokaler är i balans utifrån ett nutids, närtids och framtidsperspektiv. Även om behovet av lokaler förväntas vara balans kan nyttjandet av kontorslokaler på Gustaf Adolfs torg behöva ses över, beroende på om behovet av lokaler för de stadsutvecklande förvaltningarna ändras.

Att delar av de stadsutvecklande förvaltningarna samnyttjar verksamheter tillsammans med bland annat stadsledningskontoret har såväl fördelar som nackdelar. Fördelen är att effektivare användning av befintliga lokaler, medan en nackdel har varit att det varit

svårare att få tag på mötesrum. Att lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande nivå kommer att byta lokaler till Norra Hamngatan 14 ger bättre förutsättningar för stadsledningskontoret att upprätta service i anslutning till övriga kontorslokaler.

Drivkrafter

Befolkningsmässiga förändringar

Kommunstyrelsens behov av lokaler påverkas inte primärt av förändringar i befolkningen, även om det påverkar förutsättningarna för budget.

Befintliga verksamhetslokaler

Kommunstyrelsens har lokaler på Gustaf Adolfs torg inklusive Börsen och Rådhuset samt lokaler för fackliga företrädare på kommunövergripande nivå. Stadsledningskontoret, Stadshus AB och delar av de stadsutvecklande förvaltningarna har totalt cirka 330 personer som har sin placering på Gustaf Adolfs torg 4A och 4B. Stadsledningskontoret står för cirka 220 medarbetare, Stadshus AB för 11 medarbetare och stadsutvecklande förvaltningar cirka 100 medarbetare. De fackliga företrädarna har fram tills årsskiftet 2025/2026 externt inhyrda lokaler på Stampgatan 15, men kommer att flytta till lokaler på Norra Hamngatan 14 från och med januari 2026 som hyrs av Higab AB.

Stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen har tecknat en överenskommelse gällande gemensamma lokaler på Gustaf Adolfs torg som löper ut 2028-12-31. Sedan ombyggnationen av Traktören (Köpmansgatan 20) startade har delar av de stadsutvecklande förvaltningarna; exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen sin fysiska placering på Gustaf Adolfs torg 4A och 4B. När ombyggnationen av Traktören är klarplanerar verksamheterna successivt att flytta tillbaka till Traktören.

Av tabellen nedan framgår att kommunstyrelsens lokaler främst är lokaliserade på Gustaf Adolfs torg, men att det finns ett undantag när det gäller lokaler för fackliga företrädare. Den sammanlagda hyran för kommunstyrelsens lokaler är cirka 49 miljoner kronor.

Tabell 1: Kommunstyrelsens lokaler 2025

Lokal	Verksamhet	Årshyra (kr)	Lokalyta	Hyresavtal
Gustaf Adolfs torg 1 (Rådhuset)	Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige	15 016 614	7125	Nuvarande avtal löper till 2029-03-31, men förlängs med fem år i taget om ingen uppsägning sker.
Gustaf Adolfs torg 4A	Stadsledningskontoret, Göteborgs Stadshus AB och delar av de stadsutvecklande nämnderna. Ungdomsfullmäktige.	16 749 674	4 382	Nuvarande avtal löper till 2028-12-31, men förlängs med fem år i taget om ingen uppsägning sker.
Gustaf Adolfs torg 4B	Stadsledningskontoret, Göteborgs Stadshus AB och	2 376 006	773	Nuvarande avtal löper till 2028-12-31, men

	delar av de stadsutvecklande nämnderna.			förlängs med fem år i taget om ingen uppsägning sker.
Gustaf Adolfs torg 5	Börsen inklusive konferensdel mot Östra Hamngatan	11 687 339	3 764	
Stampgatan 15 (extern inhyrning)	Fackliga företrädare på kommunövergripande nivå	1 478 900	736	Avtalet löper ut 2025-12-31
Norra Hamngatan 14	Fackliga företrädare på kommunövergripande nivå	1 685 000	850	Avtal från och med 2026-01-01

*Ungdomsfullmäktige nyttjar lokaler i Börsen två eftermiddagar per vecka.

Större reinvesteringar och investeringar genomfördes av lokalerna på Gustaf Adolfs torg under 2017-2019. Skicket på lokalerna är därför gott och det finns heller inte några större planerade reinvesteringar de kommande åren.

Mål

Kommunstyrelsens behov av lokaler påverkas av beslut kopplat till uppdrag och organisation. Idag finns inga beslut som förväntas innebära ett utökat eller minskat behov av lokaler för kommunstyrelsen. Däremot ser stadsledningskontoret generellt ett behov av projektytor som kan variera över tid.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Sedan pandemin har stadsledningskontoret märkt av att distansarbete ökar, vilket generellt innebär ett minskat behov av kontorsplatser. Samtidigt har behovet av möteslokaler ökat, inte minst till följd av att delar av de stadsutvecklande förvaltningarna samnyttjar lokaler på Gustaf Adolfs torg med stadsledningskontoret. Till följd av det ökade behovet av möteslokaler har flera lokalanpassningar gjorts för att utöka antalet mötesrum. Några ytterligare åtgärder för att till exempel ställa om fler kontorsplatser till mötesrum är inte planerade. Stadsledningskontoret ser också ett behov av cykelparkeringar för verksamheterna på Gustaf Adolfs torg. Utifrån utmaningar med att till skapa cykelparkeringar på Gustaf Adolfs torg finns inga planerade åtgärder. Innan ombyggnationen av Traktören fanns möjlighet att nyttja cykelparkeringar på Traktören.

Lokalkostnadsanalys

Hyran för kommunstyrelsens lokaler påverkas av konsumentprisindex. I övrigt förväntas hyran för kommunstyrelsens lokaler vara oförändrat. Ny lokal för fackliga innebär en viss utökning i hyra i förhållande till befintliga lokaler.

Riskanalys

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