



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-28

Ärendenummer EXF-2025-00901

EXN 2025-09-22

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

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

Exploateringsnämndens lokalbehovsplan 2025

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsförvaltningens förslag till lokalbehovsplan 2025.
2. Exploateringsnämnden översänder exploateringsnämndens lokalbehovsplan 2025 till kommunstyrelsen som underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan
3. Exploateringsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska samtliga nämnder årligen besluta om lokalbehovsplan och översända dessa till kommunstyrelsen. Då det pågår ett projekt för samlokalisering av de stadsutvecklande förvaltningarna i traktören med inflytt sommaren 2026, ges en översiktlig orientering kring vilka lokaler som nyttjas och kommer att nyttjas inför samlokaliseringen.

Lokalprojektet syftar till att samlokalisera de fyra förvaltningarna, renovera befintlig byggnad på Köpmansgatan, Traktören, samt till att skapa bättre anpassade lokaler utifrån verksamheternas behov. I det pågående lokalprojektet ingår en omfattande behovsinventering med tillhörande analys för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler i framtiden.

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 tillskaffande av nya lokaler. På så vis kan nämnden belastas mindre ekonomiskt och därigenom fördela mer resurser inom sina verksamheter.

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.

Samverkan

Partssamverkan har inte varit aktuell inom detta ärende men pågår löpande i samband med de lokalprojekt som nu genomförs.

Bilaga

Lokalbehovsplan för exploateringsnämnden

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Mot bakgrund av det pågående lokalprojektet har det inte varit möjligt att upprätta en lokalbehovsplan enligt stadens rutiner och format. Detta ärende innehåller därför endast en översiktlig orientering kring vilka lokaler som nyttjas och kommer att nyttjas i avvaktan på ett genomförande av lokalprojekt.

Beskrivning av ärendet

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (GKH 2023:3) ska samtliga nämnder årligen besluta om lokalbehovsplan och översända dessa till kommunstyrelsen.

De fyra förvaltningar som från och med den 2 januari 2023 ingår i ny organisation för stadsutveckling arbetar för närvarande med ett lokalprojekt som syftar dels till att renovera befintlig byggnad på Köpmansgatan och dels till att skapa bättre anpassade lokaler utifrån verksamheters behov. I det lokalprojekt som pågår ingår en omfattande behovsinventering med tillhörande analys för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler i framtiden.

Förvaltningens bedömning

Bedömningen framgår av lokalbehovsplanen.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim

Avdelningschef utveckling och styrning



Lokalbehovsplan 2025

Exploateringsnämnden

2025-09-19

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund	3
Lokalbehovsanalys	3
Lokalbehov i nutid 1–5 år.....	3
Lokalbehov i närtid 5–10 år	4
Utmaningar och möjligheter.....	4
Kostnadsanalys	4
Risikanalys.....	5

Inledning

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, har det även beslutats om en samlokalisering av stora delar av förvaltningarna. Målbilden är 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.

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. Nedan ges en mycket översiktlig bild över lokalbehovet, utifrån lokalprojektets perspektiv och inom den tidsperiod som är överskådlig.

Lokalbehovsanalys

Lokalbehov i nutid 1–5 år

De fyra förvaltningarna genomför nu ett lokalprojekt med målet att sommaren 2026 samlokalisera förvaltningarna i Traktören, Köpmansgatan 20. En direkt följd av det pågående lokalprojektet och kommande planerad samlokalisering av nämnder och förvaltningar har medfört att förvaltningarna valt att inte göra en utförlig lokalbehovsplan med tidsperspektiv ett till fem år.

Under de kommande åren kommer exploateringsförvaltningens verksamhet att bedrivas på ett antal olika adresser i syfte att överbrygga ombyggnadsperioden av Traktören, Köpmansgatan 20. De adresser som kommer att nyttjas är Skeppsbron 4, Postgatan 10, Kronhusgatan 2, Gustaf Adolfs Torg 4 och Lillhagsparken. Utöver dessa lokaler har exploateringsförvaltningen projektlokaler i anslutning till de stora exploaterings- och infrastrukturprojekten; Masthuggskajen, Brunnsbo-Linné samt Centralenområdet. Projektlokalerna används för projektmedarbetare samt konsulter.

I många delar kommer en samlokalisering av verksamheter i de stadsutvecklande förvaltningarna att kunna ske redan under ombyggnadsperioden och i nyttjandet av tillfälliga lokaler.

Antalet medarbetare på förvaltningen uppgår i nuläget till cirka 380 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.

Arbete med att utforma nya lokaler för att stödja nya arbetssätt och ökad samverkan pågår fortlöpande inom ramen för pågående lokalprojekt tillsammans med verksamheten.

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. Exploateringsförvaltningen kommer fortsatt ha behov av projektlokaler i anslutning till större projekt.

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 till idag, i stor utsträckning, bedrivits på traditionellt sett i kontorsutrymmen med cellkontor och mötesrum. Efter samlokaliseringen kommer verksamheten att arbeta i huvudsak aktivitetsbaserat utifrån verksamhetens behov vilket ställer krav på såväl ändamålsenliga lokaler som förändrade arbetssätt. Omhändertagande av detta sker inom pågående lokalprojekt.

Kostnadsanalys

I jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga kontorslokaler för de fyra stadsutvecklande förvaltningarna kommer samlokaliseringen till Traktören att innebära en besparing för Staden. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler som planeras ersättas med ett ombyggt och anpassat Traktören är på cirka 55 miljoner kronor. Preliminär årshyra för traktören har sedan

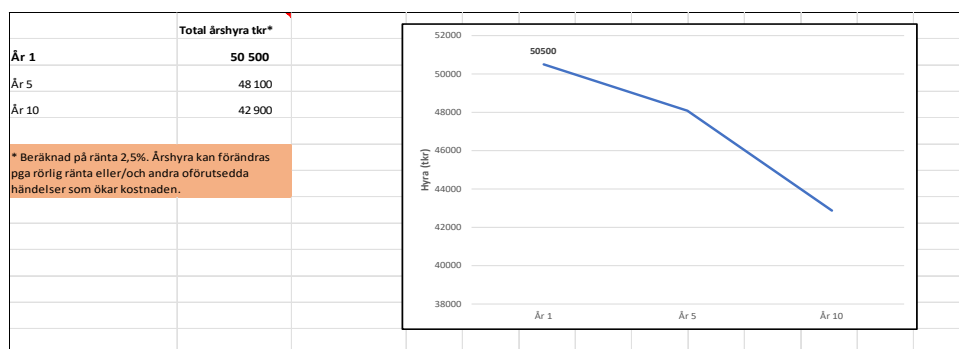
föregående års lokalbehovsplan ökat från cirka 45 miljoner till 50 miljoner. Detta kan förklaras med ökade reinvesteringarkostnader vilja härleds till större brister i ventilation och hisssystem än förväntat.

Det finns sedan tidigare ett framtaget förslag på fördelningsnyckel för hyreskostnader till respektive förvaltning. Ett arbete pågår med att ta fram principer för fördelning av kostnader, vilket innebär att det i dagsläget inte går att få fram en specifik preliminär hyra per förvaltning, men för exploateringsförvaltningens del kommer den att bli lägre än nuvarande hyresnivå.

Sammanställning, 2010 Traktören genomförande av lokalanpassningar	
(kr). Använd ränta 2,5%.*	
Version aug 2025	
Investeringar	
Ombyggnad i projekt 2010	16 544 681
Markinvestering, uppskattad	450 000
Reinvesteringar	
Reinvestering (23452) - Rör och värmeinstallationer	1 793 000
Reinvestering (18839) - Utbyte elinstallationer	2 635 714
Reinvestering (18388) - Byte av ventilation	1 924 643
Reinvestering (25080) - Hissbyte	233 333
Mark reinvestering, uppskattad	487 500
Befintligt objekt med hyra	26 456 229
Prognos årshyra år 1 (kr) objekt 116240	50 525 100
Engångskostnader	
Rivningskostnader (23398)	19 000 000
Restvärde av hus (nedskrivning)	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: Stadsfastighetsförvaltningens prognosticerade lokalkostnadsutveckling för hyresnivå i nya Traktören under de kommande tio åren.

Risikanalys

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.