

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-05

Ärendenummer EXF-2024-01442

EXN 2024-09-23

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

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

Lokalbehovsplan för exploateringsnämnden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner förvaltningens förslag till nämndens lokalbehovsplan 2025.
2. Exploateringsnämnden översänder nämndens lokalbehovsplan 2025 till kommunstyrelsen som underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2025.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

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.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

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 2024

Exploateringsnämnden

2024-08-26

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	4
5	Risikanalys	5

1 Bakgrund

Från och med 2 januari 2023 har staden fyra nya stadsutvecklande förvaltningar med tillhörande nämnder. Som ett led i att etablera en bättre process för stadens sammanhållna stadsutveckling kommer denna förändring även leda till en samlokalisering. Målbilden är att samla exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen under samma tak på Köpmansgatan 20 i byggnaden som benämns Traktören.

Normalt ska stadens nämnder redogöra 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. Stadens samtliga nämnder, genom respektive förvaltning, ansvarar för processen att ta fram nämndens lokalbehovsplan.

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.

2 Lokalbehovsanalys

2.1 Lokalbehov i nutid 1-5 år

De fyra förvaltningarna genomför ett lokalprojekt som organisatoriskt till stora delar ligger i stadsfastigheters förvaltning. 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 Postgatan 10, Kronhusgatan 2, Gustaf Adolfs Torg 4 och Lillhagsparken. 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.

2.2 Lokalbehov i närtid 5-10 år

I 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 centralt i staden kan generera tillkommande lokalbehov, vilket inte är känt i dagsläget, för någon förvaltning.

Den byggnad som kommer att inrymma exploateringsförvaltningen och svara upp mot aktuellt lokalbehov efter genomförd ombyggnad kommer att bestå av ett ombyggt Traktören och kommer att vara placerad på Köpmansgatan 20. Adressen kommer därmed att vara densamma som den som idag rymmer stora delar av förvaltningens verksamhet. På adressen kommer även stadsbyggnadsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen att bedriva verksamhet.

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 till idag, i stor utsträckning, bedrivits på traditionellt sett i kontorsutrymmen med cellkontor och mötesrum. Efter samlokalisering 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.

4 Lokalkostnadsanalys

I en jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga lokaler kommer samlokaliseringen till Traktören av de fyra förvaltningarna att innebära en besparing för Staden. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler är cirka 55 600 tkr.

Sammanställning, 22010 Traktören genomförande av lokalanpassningar		Hyror befintliga kontor	
Ombyggnad i projekt 22010	15 346 915	Traktören	24 765 522
Reinvestering (proj.nr saknas)	1 606 500	Postgatan	14 642 409
Reinvestering (18839)*	1 977 143	Ävägen	4 612 182
Reinvestering (18388)*	1 338 929	Lillhagsparken 17	2 369 812
Befintligt objekt med hyra	24 765 522	Lillhagsparken 5	2 981 429
Prognos årshyra objekt 116240	45 035 009	Lillhagsparken 18	1 478 262
		Summa hyror exkl GAT4	50 849 616
		(Gustav Adolfs torg (2023))	4 760 000
		Summa hyror inkl GAT4	55 609 616
LP:s hyror är ej inklusive overheadkostnader i hyresnivån. Enbart självkostnader.			
GAT4 hyror är för 2023.			
Detta medför hyran är högre än ovan visade siffror			

Figur 1 GAT4 är en förkortning för de kontorslokaler som hyrs in av stadsledningskontoret på Gustav Adolfs Torg 4.

Det finns sedan tidigare ett framtaget förslag på fördelningsnyckel för hyreskostnader till respektive förvaltning. Arbetet pågår med vilka ytor som är gemensamma respektive förvaltningsspecifika, vilket innebär att det i dagsläget inte går att ta fram en specifik preliminär hyra per förvaltning.

5 Riskanalys

I huvudsak har förvaltningen riktat in sig på att genomföra riskanalyser i perspektivet nutid till följd av utflyttning av befintliga lokaler. Detta arbete har genomförts i olika delar av verksamheten och hanteras av lokalprojektet i samverkan med fackliga parter.