

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-09-26
Beslutspunkt (8)

Handläggare: Linnea Pousard, koordinator Vd stab
Telefon: 031-368 52 99
E-post: linnea.pousard@higab.se

Remiss gällande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Besluta om att svara på remiss i enlighet med detta beslutsunderlag inklusive bilaga 1.
2. Att tillstyrka föreliggande förslag till riktlinje med förslag till ändringar beskrivna i detta beslutsunderlag, under stycket Sammanfattande bedömning.
3. Att förklara beslutet omedelbart justerat och översända det till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se.

Ärendet

Higab AB har ombetts svara på remiss avseende Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering. Stadsledningskontoret önskar svar senast 2022-09-30.

Sammanfattning

Förslaget till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler är det tredje och avslutande styrande dokumentet i arbetet med att genomföra och implementera Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026.

I nuläget saknas formell styrning från kommunfullmäktige när det gäller samnyttjan och samlokalisering. Syftet med föreslagen riktlinje är att ange ramarna för hur stadens nämnder och styrelser förväntas agera gällande samnyttjan och samlokalisering.

Förslag till riktlinje för samnyttjan och samlokalisering har tagits fram av stadsledningskontoret med stöd av förvaltningar och bolag i staden.

Sammanfattande bedömning

Higabs sammanvägda bedömning är att föreliggande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler bör förtydligas enligt nedan fyra punkter:

1. I stycket **Inriktning** bör inriktningen som ligger till grund för riktlinjen ligga som första stycke. Inriktningen beskriver att Göteborgs Stads lokaler och utemiljöer främst ska vara:

- Rätt dimensionerade
- Rätt lokaliserade
- Ekologiskt hållbara
- Socialt hållbara
- Ekonomiskt hållbara

Det blir tydligare att börja med att beskriva vad man vill uppnå med stadens lokaler och utemiljöer (enligt ovan punktlista) och därefter beskriva att ”Göteborgs stads nämnder och styrelser ska alltid överväga om samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att ge bättre förutsättningar...”

2. Principen för överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering bör kompletteras med fastighetsägarperspektivet. Hyreskontrakt ska upprättas mellan olika juridiska enheter. Vid samnyttjan delas hyreskontraktet upp proportionerligt mellan de förhyrande förvaltningarna/bolagen där det framgår vem som är hyresvärd och hyresgäst. Fastighetsägare är hyresvärd och andrahandsuthyrning bör inte förekomma.
3. Stadsledningskontorets avdelning för planering och analys har en övergripande bild av verksamhetens nuvarande och kommande lokalbehov. I den tidiga planeringen skulle avdelningen kunna ha ett särskilt ansvar i att identifiera och lyfta potentiella möjligheter för verksamheter att använda samnyttjan eller samlokalisering.

Utöver detta bedöms riktlinjen möjliggöra den utveckling av stadens lokalplaneringsstruktur som krävs för att bättre säkerställa stadens långsiktiga lokalförsörjning gällande kommunala verksamhetslokaler och bolaget tillstyrker föreliggande förslag till riktlinje med ovan föreslagna ändringar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Samnyttjan och samlokalisering kan innebära att gemensamma ytor kan användas en större del av dygnets timmar och genom det skapa möjligheter att dela kostnader och bidra till en bättre ekonomisk hållbarhet både för enskilda nämnder och styrelser såväl som för staden i sin helhet. Ökad nyttjandegrad kan även resultera i ökade kostnader på grund av större slitage på sådana gemensamt nyttjade ytor.

Generellt vid samnyttjan blir det ur Higabs perspektiv främst en fråga om mot vilken part avtal ska tecknas. Principen för överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering bör kompletteras med fastighetsägarperspektivet. Hyreskontrakt ska upprättas mellan olika juridiska enheter. Vid samnyttjan delas hyreskontraktet upp proportionerligt mellan de förhyrande förvaltningarna/bolagen där det framgår vem som är hyresvärd och hyresgäst. Fastighetsägare är hyresvärd och andrahandsuthyrning bör inte förekomma.

Bedömning ur ekologisk dimension

I SLK TU med diarienummer 0337/22 beskrivs att styrning mot ökad samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler bedöms kunna leda till ett lägre

klimatavtryck genom ett mer effektivt nyttjande av både befintliga som tillkommande lokaler och utemiljöer.” Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension utöver dessa.

Bedömning ur social dimension

I SLK TU med diarienummer 0337/22 beskrivs att ”*Samnyttjan och samlokalisering väntas skapa bättre förutsättningar för staden att mer flexibelt kunna möta invånarnas behov av kommunal service. Samnyttjan och samlokalisering kan också öppna upp och tillgängliggöra ytor för fler åldersgrupper (barn, unga, vuxna, äldre) och genom det bidra till en ökad social hållbarhet.*

Samnyttjan och samlokalisering bedöms också kunna bidra till att skapa bättre förutsättningar för att främja och skapa goda miljöer kring och i de kommunala verksamhetslokalerna genom att utnyttjandegraden ökar vilket befolkning annars otrygga miljöer när verksamheterna inte är igång. Därigenom stärks också förutsättningar att skapa goda sociala relationer mellan stadens invånare och verksamheter”.

Bolaget har utöver detta inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

Samverkan har inte skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Svar på remissfrågor gällande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Expediering

Stadsledningskontoret

Bilaga 5. Remissfrågor gällande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Frågorna kan antingen besvaras i denna svarsmall eller i ett separat dokument. Så länge nämndens svar är tydligt kopplat till respektive fråga i mallen nedan.

	Remissfrågor:	Svar:
1.	Är syftet med riktlinjen tydligt definierat?	Ja
2.	Är definitionen av samnyttjan och samlokalisering tydlig och relevant?	Ja
3.	Är den inriktning som föreslås för samnyttjan och samlokalisering tydlig och genomförbar?	<p>Vi ser att viljan är att Göteborgs Stads lokaler och utemiljöer ska vara:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rätt dimensionerade • Rätt lokaliserade • Ekologiskt hållbara • Socialt hållbara • Ekonomiskt hållbara <p>Samnyttjan och samlokalisering ska beaktas som en lösning av flera möjliga för att uppnå detta. Det är dock inte givet att det är lösningen. Ett förslag till förtydligande är därför att i stycket börja med att beskriva vad man vill uppnå med stadens lokaler och utemiljöer (enligt ovan punktlista) och därefter beskriva att <i>"Göteborgs stads nämnder och styrelser ska alltid överväga om samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att ge bättre förutsättningar..."</i></p>
4.	Är föreslagen metod med resursanalyser, tydlig, relevant och funktionell?	Föreslagen metod beskriver vad som ska göras "en resursanalys" men inte hur den ska göras eller vägas. I ett fall där två verksamheter, som har en potentiell möjlighet att samnyttja, gör olika bedömningar blir det ingen samnyttjan. Metoden är tydlig och relevant men riskerar att få lägre effekt i form av genomförande då det saknas part med avvägnings-/bedömningsansvar.
4.1	Är det möjligt att omhänderta intentionerna i uppdraget från kommunstyrelsen gällande fördelar med samnyttjan och samlokalisering inom ramen för föreslagen process för resursanalyser?	Se ovan svar

5.	Är föreslagen princip för överenskommelser om samnyttjan och samlokalisering, tydlig, relevant och funktionell?	Principen för överenskommelser om samnyttjan och samlokalisering bör kompletteras med perspektivet mellan fastighetsägaren och hyresgästerna. Hyreskontrakt ska upprättas mellan olika juridiska enheter. Vid samnyttjan delas hyreskontraktet upp proportionerligt mellan de förhyrande förvaltningarna/bolagen där det framgår vem som är hyresvärd och hyresgäst. Fastighetsägare är hyresvärd och andrahandsuthyrning bör inte förekomma.
6.	Är föreslagen hantering av samnyttjan och samlokalisering i den tidiga planeringen tydlig, relevant och funktionell?	Stadsledningskontorets avdelning för planering och analys har en övergripande bild av verksamheters nuvarande och kommande lokalbehov. I den tidiga planeringen skulle avdelningen kunna ha ett särskilt ansvar i att identifiera och lyfta potentiella möjligheter för verksamheter att använda samnyttjan eller samlokalisering.
7.	Är föreslagen process för uppföljning av samnyttjan och samlokalisering tydlig, relevant och funktionell?	Ja
8.	Finns det några ekonomiska konsekvenser för nämnden kopplat till ett antagande av riktlinjen?	Ingen direkt ekonomisk konsekvens förrän hyreskontrakt tecknas. Om det blir fråga om att en lokal ska samnyttjas behöver det utredas mot vem fastighetsägarens avtal ska tecknas. Hyreskontrakt ska upprättas mellan olika juridiska enheter. Vid samnyttjan delas hyreskontraktet upp proportionerligt mellan de förhyrande förvaltningarna/bolagen där det framgår vem som är hyresvärd och hyresgäst. Fastighetsägare är hyresvärd och andrahandsuthyrning bör inte förekomma.
9.	Den samlade bedömningen är att nämnden (<i>tillstyrker/avstyrker</i>) föreliggande förslag till riktlinje (ange vilket i svarskolumnen).	Bolaget tillstyrker föreliggande förslag till riktlinje samt föreslår förtydliganden enligt beslutshandling.
Övriga kommentarer till föreslagen riktlinje:		



Remissutskick

Utfärdat 2022-05-05

Diarienummer 0337/22

Handläggare: Tommy Eliasson

Telefon: 031 368 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Nämnds-/styrelseremiss Göteborgs Stads riktlinje samnyttjan och samlokalisering

Bifogat ärende översänds till

Fastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, förskolenämnden, grundskolenämnden, Göteborg Energi AB, Higab AB, idrotts- och föreningsnämnden, kulturnämnden, lokalnämnden, miljö- och klimatnämnden, park- och naturnämnden, nämnden för funktionsstöd, socialnämnderna, äldre samt vård- och omsorgsnämnden, byggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden samt Älvstranden Utveckling AB

Svar till stadsledningskontoret

Svara stadsledningskontoret senast **2022-09-30** genom att skicka svaret i Word-format till förvaltningsbrevlådan på stadsledningskontoret: stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se.

Märk svaret med stadsledningskontorets diarienummer 0337/22. Bifoga protokollsutdrag och tjänsteutlåtande vid nämnd-/styrelsebehandlat remissvar. Följ Riktlinjer för kommunstyrelsens remittering, se intranat.goteborg.se under Styrande dokument/Ärendehantering/Gemensamt för staden.

Remissvaret ska alltid innehålla följande:

- En kort sammanfattning av synpunkter och bedömningar
- Bedömning ur följande dimensioner:

- Ekonomisk, - Ekologisk, - Social

- Utöver detta ska bifogade remissfrågor besvaras.

Bilagor:

1. Förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering
2. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2022-03-01
3. Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-02-09 § 106
4. Yrkande enligt beslut i kommunstyrelsen 2022-02-09 § 106
5. Remissfrågor samnyttjan och samlokalisering

För kommunstyrelsen

Tommy Eliasson



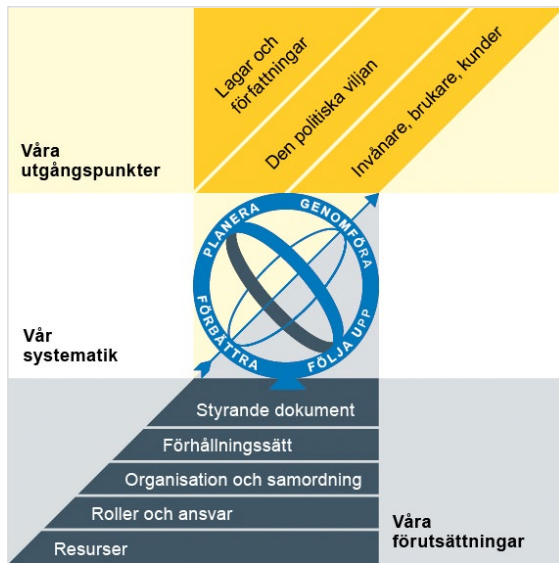
Göteborgs
Stad

Förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

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:
Kommunfullmäktige

Gäller för:
Nämnder och styrelser

Diarienummer:
0337/22

**Datum och paragraf för
beslutet:**
[Text]

Dokumentsort:
Riktlinje

Giltighetstid:
Tills vidare

Senast reviderad:
[Datum]

Dokumentansvarig:
Avdelningschef planering
och analys

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje	4
Vem omfattas av riktlinjen	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Vägledning	5
Stödjande dokument	5
Definitioner	5
Möjliga effekter av samnyttjan och samlokalisering	5
Sakområden	6
Inriktning – samnyttjan och samlokalisering	6
Resursanalys	6
Överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering	7
Tidig planering	7
Uppföljning	7

Inledning

Syftet med denna riktlinje

I riktlinjen definieras ramar för samnyttjan och samlokalisering av kommunal service inom Göteborgs Stad. I riktlinjen anges hur stadens nämnder och styrelser förväntas agera gällande samnyttjan och samlokalisering. Riktlinjens huvudfokus ligger på lokaler men omhändertar också utemiljöer i de fall dessa krävs för en kvalitativ och funktionell verksamhet.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser

Bakgrund

2020-03-19 § 4 1006/18 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande dokument ska tas fram i syfte att utveckla stadens lokalförsörjningsprocess. Den nya styrningen förväntas skapa bättre förutsättningar att skapa balans i stadens lokalförsörjning över tid.

Koppling till andra styrande dokument

Nedan redovisas kopplingen mellan riktlinjen och övriga styrdokument som ingår i lokalförsörjningens styrmiljö. Ett användande av riktlinjen för samnyttjan och samlokalisering ska beakta och förhålla sig till övriga av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen beslutade dokument av relevans vid ett genomförande. Dokumenten i kursivt är ännu inte beslutade men ingår i målbilden för den nya styrmiljön.

Styrande dokument	Koppling till denna riktlinje
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	I stadens lokalförsörjningsplan såväl som i nämnders lokalbehovsplaner kan graden av samnyttjan och samlokalisering dokumenteras och följas upp.
<i>Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler</i>	<i>Samnyttjan och samlokalisering kan vara ett kvalitativt verktyg som kan vara till hjälp både för att avgöra var i ett nyckeltalsspann som planeringen ska utgå ifrån som vid avsteg.</i>
<i>Göteborgs Stads riktlinjer för investering i- och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler för nämnder och styrelser</i>	<i>Behov av samnyttjan och samlokalisering kan ingå som en del i ett investerings- eller inhyrningsprojekt.</i>
<i>Göteborgs Stads riktlinje för överföring av nämnders och bolags egendom, byggnader och anläggningar</i>	<i>För att skapa goda förutsättningar för samnyttjan och samlokalisering kan det finnas tillfällen då det är motiverat med överföring till annan part.</i>

Vägledning

Vid behov ska stadens nämnder och styrelser värdera om kompletterande styrande dokument behövs ta fram inom den egna organisationen i syfte att säkerställa följsamhet gentemot denna riktlinje. Nämnder och styrelser ska också värdera om det finns behov av att fastställa gemensamma processer kopplat till ett genomförande av samnyttjan och samlokalisering med andra nämnder eller styrelser.

Stödjande dokument

Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser och lokalnämndens långsiktiga underhållsplanering utgör viktiga underlag för att kunna bedöma förväntade lokalbehov.

Definitioner

Samnyttjan definieras som när flera olika aktiviteter och funktioner genomförs på samma plats, antingen samtidigt eller vid olika tillfällen på dagen. Samnyttjan kan ske inomhus när olika kommunala verksamheter på olika vis nyttjar samma lokaler, under samma tider, under olika tider och under årets alla dagar. Samnyttjan kan också ske utomhus när olika kommunala verksamheter nyttjar stadens olika utemiljöer, på olika vis, på olika tider och under årets alla dagar.

Samlokalisering definieras som när en eller flera av stadens olika kommunala verksamheter placeras i nära relation till varandra. I ett vidare perspektiv kan samlokalisering också medföra att verksamheterna kan dra nytta av möjliga synergieffekter.

Möjliga effekter av samnyttjan och samlokalisering

Sammantaget handlar samnyttjan och samlokalisering om att bättre kunna dimensionera stadens lokaler och utemiljöer både ur ett potentiellt lokaleffektivitetsperspektiv och för att kunna erbjuda fler aktiviteter och funktioner. Det handlar om att samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att lösa ut geografiska begränsningar och bidra till att fler verksamheter kan bli bättre lokaliserade. Samnyttjan och samlokalisering kan också bidra till en minskad klimatpåverkan där ett mer effektivt användande av gemensamma resurser kan bidra till ett mer hållbart ekologiskt samhälle. Samnyttjan och samlokalisering kan också öppna upp och tillgängliggöra ytor för fler och genom det bidra till en ökad social hållbarhet vilket också kan ge effekt på den upplevda tryggheten i ett område. Samnyttjan och samlokalisering kan bidra till att gemensamma ytor används en större del av dygnets timmar och genom det skapa möjligheter att dela kostnader och bidra till en bättre ekonomisk hållbarhet.

Sakområden

I riktlinjen definieras fem sakområden vilka tillsammans anger Göteborgs Stads ramar för hur stadens nämnder och styrelser förväntas agera gällande samnyttjan och samlokalisering.

- Inriktning – samnyttjan och samlokalisering
- Resursanalys
- Överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering
- Tidigt planering
- Uppföljning

Inriktning – samnyttjan och samlokalisering

Göteborgs Stads nämnder och styrelser ska alltid överväga om samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att ge bättre förutsättningar för stadens nämnder och styrelser att tillskapa lokaler och utemiljöer som är:

- Rätt dimensionerade
- Rätt lokaliserade
- Ekologiskt hållbara
- Socialt hållbara
- Ekonomiskt hållbara

Samnyttjan och samlokalisering ska beaktas i alla skeden i stadsutvecklingen från planering till nybyggnation såväl som i anpassning och utveckling av befintliga byggnader och utemiljöer. Samnyttjan och samlokalisering kan inte ske om det bedöms föreligga legala hinder.

Resursanalys

En bedömning av potentiella effekter av samnyttjan och samlokalisering kan inte ske utifrån en nämnds- eller en styrelses ansvars- och uppdragsperspektiv. Det behöver ske utifrån en helhetssyn och ett hela staden perspektiv. I samband med att en samnyttjans- och samlokaliseringsmöjlighet identifieras ska därför alltid en resursanalys genomföras.

I resursanalysen utreds om det utifrån inriktning som anges i denna riktlinje bedöms föreligga fördelar ur ett hela staden perspektiv om en identifierad samnyttjans- och samlokaliseringsmöjlighet genomförs. Om slutsatsen i resursanalysen är att det finns fördelar då ska samnyttjan och samlokalisering alltid övervägas. Berörda nämnder och styrelser ansvarar gemensamt för att genomföra resursanalyser. Den part som tar initiativet ansvarar för att driva och samordna utredningsprocessen.

Om det i en genomförd resursanalys konstateras att det uppstår ekonomiska fördelar för en nämnd eller styrelse och ekonomiska konsekvenser för en annan, kan resursanalysen föreslå en omfördelning av ekonomiska resurser. Omfördelning sker inte via den kommunala budgetprocessen utan fastslås och regleras i enlighet med det avsnitt för överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering som anges i denna riktlinje. Omfördelning kan ske via olika former av interndebering såväl som omfördelning av hyres- samt exploateringsintäkter eller andra kompensationsåtgärder. Om det inte finns ekonomiska resurser att omfördela trots att det bedöms föreligga fördelar ur ett hela staden perspektiv ska ekonomiska konsekvenser för enskilda nämnder eller styrelser hanteras inom egna budgetramar.

Överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering

För att säkerställa ett genomförande av de samnyttjans- och samlokaliseringsmöjligheter som identifieras i genomförda resursanalyser ska en överenskommelse upprättas mellan berörda förvaltning och bolag som fastslår och reglerar:

- Hur eventuella funktionsbehov kopplat till lokaler och utemiljöer ska hanteras och vem som ansvar för vad
- Hur preliminära investerings, drift- och engångskostnader samt intäkter fördelas eller omfördelas mellan berörda nämnder och styrelser
- Hur verksamheterna ska förhålla sig till varandra vid gemensamt nyttjande av lokaler och utemiljöer
- För vilken tidsperiod samnyttjan och samlokalisering ska ske och vilka principer som ska gälla för uppsägning och vem som har rätt att säga upp
- Till överenskommelsen ska genomförd resursanalys biläggas

I den händelse en överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering med tillhörande resursanalys tas fram i ett tidigt skede så kommer den sannolikt behöva vara mer övergripande utifrån att berörda lokaler och utemiljöer bara existerar i ett planeringsperspektiv. Detta innebär att närmare ett faktiskt genomförande kan överenskommelsen behöva revideras och konkretiseras.

Tidig planering

I ett samnyttjans- och samlokaliseringsperspektiv så omfattar den tidiga planeringen alla faser i stadsutvecklingen fram till antagen detaljplan. En förutsättning för att stadsplaneringen i ett tidigt skede ska kunna baseras på samnyttjan och samlokalisering är att det finns en upprättad överenskommelse och en genomförd resursanalys i enlighet med vad som framgår av denna riktlinje.

Uppföljning

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ska stadens nämnder redovisa och följa upp graden och effekten av befintlig samnyttjan och samlokalisering. Nämnden kan också redovisa utmaningar och hinder kopplat till möjligheten att utöka graden av samnyttjan och samlokalisering. I stadens lokalförsörjningsplan ska kommunstyrelsen följa upp nämndernas lokalbehovsplaner och kan redovisa utmaningar och möjligheter kopplat till samnyttjan och samlokalisering utifrån ett hela staden perspektiv.

Utöver uppföljning i stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner har stadens nämnder och styrelser också möjligheten till uppföljning av samnyttjan och samlokalisering inom ramen för ordinarie uppföljningsprocess.



Yrkande från M, L, C, S, D särskilt yrkande KD angående ökade incitament för samlokalisering och redovisning av driftkostnader

§ 106, 0187/22

Beslut

Enligt yrkande från M, L, C, S och D:

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att utreda huruvida verksamhetsnämnderna kan få del av de fördelar som samnyttjan och samlokalisering innebär för staden. Detta genom att avvägningar mellan exempelvis exploateringsekonomi, kvalitets- och ändamålskrav enklare kan vägas in i den verksamhetsnämnd som berörs utan att prioritera ner verksamhetsnämndernas kvalitets- och ändamålskrav eller nyckeltal för friyta.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med en uppdaterad redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023. I redovisningen ska även skolenheter med färre än 500 elever beaktas.

Handling

Yrkande från M, L, C, S och D särskilt yttrande KD den 26 januari 2022.

Yrkanden

Ordföranden Axel Josefson (M) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkande från M, L, C, S och D den 26 januari 2022.

Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) yrkar avslag på yrkande från M, L, C, S och D den 26 januari 2022.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på yrkandet från M, L, C, S och D och finner att det bifallits.

Protokollsanteckning

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 26 januari 2022.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret



Dag för justering

2022-03-10

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-03-01

Diarienummer 0337/22

Handläggare

Tommy Eliasson

Telefon: 031-368 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Remittering av förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering, i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, remitteras till de nämnder och styrelser som framgår under rubriken remissinstanser och remisstid.

Sammanfattning

Förslaget till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler är det tredje och avslutande styrande dokumentet i arbetet med att genomföra och implementera Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026.

I nuläget saknas formell styrning från kommunfullmäktige när det gäller samnyttjan och samlokalisering. Syftet med föreslagen riktlinje är att ange ramarna för hur stadens nämnder och styrelser förväntas agera gällande samnyttjan och samlokalisering.

För att kunna ta fram riktlinjen på bästa vis bedömdes att ett brett anslag behövdes för att skapa förutsättningar att nå god måluppfyllelse. Både förvaltningar och bolag i staden har därför deltagit i arbetet.

Stadsledningskontorets sammanvägda bedömning är att föreliggande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler bedöms möjliggöra den utveckling av stadens lokalplaneringsstruktur som krävs för att bättre säkerställa stadens långsiktiga lokalförsörjning gällande kommunala verksamhetslokaler.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beslutet att skicka föreliggande förslag till riktlinje innebär i sig inte några ekonomiska konsekvenser. Om riktlinjen i ett senare skede skulle antas kan föreslagen inriktning för samnyttjan och samlokalisering innebära ekonomiska fördelar ur ett hela staden perspektiv samtidigt som det kan ge ekonomiska konsekvenser för enskilda nämnder eller styrelser. I den mån eventuella konsekvenser inte kan lösas genom omfördelning eller andra kompensationsåtgärder föreslås i riktlinjen att dessa får hanteras inom berörda nämnder och styrelser givna budgetramar. Sett till stadens såväl som till enskilda nämnders och styrelser budget i stort bedöms eventuella merkostnader kopplat till samnyttjan och samlokalisering utgöra en mindre andel.

Föreslagen riktlinje innebär att kommunfullmäktige är tydlig med att stadens nämnder och styrelser alltid ska överväga samnyttjan och samlokalisering av lokaler och utemiljöer i de fall det bedöms skapa bättre förutsättningar att nå de mål som definieras i Göteborgs Stads program för lokalförsörjning. Rätt dimensionerad kommunal service, rätt lokaliserad kommunal service, en ekologiskt hållbar kommunal service, en socialt hållbar kommunal service samt en ekonomiskt hållbar kommunal service.

Utifrån perspektivet en ekonomiskt hållbar kommunal service kan samnyttjan och samlokalisering innebära att gemensamma ytor kan användas en större del av dygnets timmar och genom det skapa möjligheter att dela kostnader och bidra till en bättre ekonomisk hållbarhet både för enskilda nämnder och styrelser såväl som för staden i sin helhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler bedöms kunna leda till ett lägre klimatavtryck genom ett mer effektiv nyttjande av både befintliga som tillkommande lokaler och utemiljöer. Vilket i ett vidare perspektiv också bedöms kunna bidra till ett mer cirkulärt användande av befintliga resurser.

Genom tydlig styrning kopplat till samnyttjan och samlokalisering får staden ytterligare verktyg för att kunna möta önskad volym av kommunal service i relation till geografi och demografi liksom förbättrade möjligheter att möta olika kommunala verksamheters behov av lokalyta och friyta. Vilket sammantaget kan bidra till en minskad miljö- och klimatbelastning för kommande generationer.

Bedömning ur social dimension

Samnyttjan och samlokalisering väntas skapa bättre förutsättningar för staden att mer flexibelt kunna möta invånarnas behov av kommunal service. Samnyttjan och samlokalisering kan också öppna upp och tillgängliggöra ytor för fler åldersgrupper (barn, unga, vuxna, äldre) och genom det bidra till en ökad social hållbarhet.

Samnyttjan och samlokalisering bedöms också kunna bidra till att skapa bättre förutsättningar för att främja och skapa goda miljöer kring och i de kommunala verksamhetslokalerna genom att utnyttjandegraden ökar vilket befolkar annars otrygga miljöer när verksamheterna inte är igång. Därigenom stärks också förutsättningar att skapa goda sociala relationer mellan stadens invånare och verksamheter.

Bilagor

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2022-02-09 § 106
2. Förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering

Ärendet

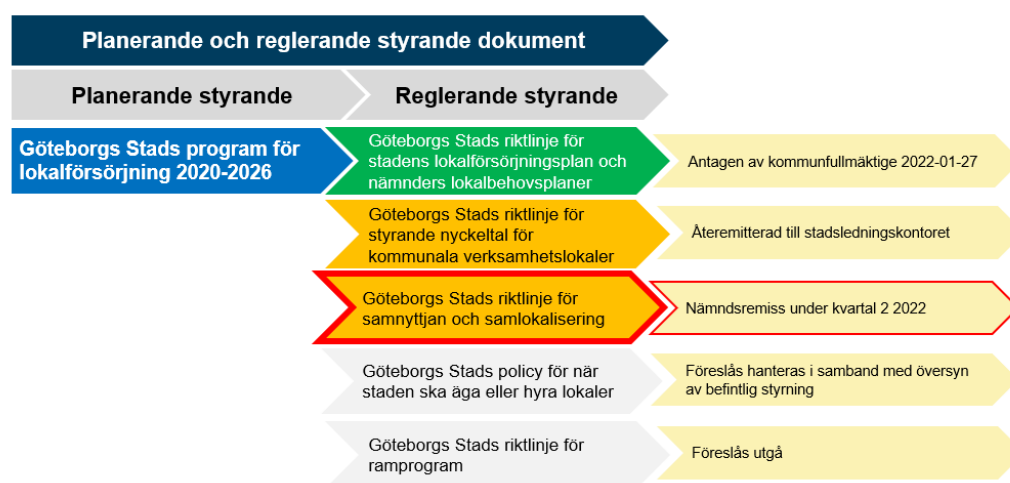
Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen fattar beslut om att skicka bifogat förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering för kommunala verksamhetslokaler på remiss till de i detta tjänsteutlåtande angivna nämnder och styrelser, med begäran om yttrande fyra månader efter att kommunstyrelsen har fattat beslut om att skicka förslaget till riktlinje på remiss.

Remissinstanser och remisstid

Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering, i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, remitteras till fastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, förskolenämnden, grundskolenämnden, Göteborg Energi AB, Higab AB, idrotts- och föreningsnämnden, kulturnämnden, lokalnämnden, miljö- och klimatnämnden, park- och naturnämnden, nämnden för funktionsstöd, socialnämnderna, äldre samt vård- och omsorgsnämnden, byggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden och Älvstranden Utveckling AB med begäran om yttrande senast fyra månader efter att kommunstyrelsen har fattat beslut om remittering.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige antog 2020-03-19 § 4, dnr 1006/18, Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande dokument ska tas fram i syfte utveckla stadens lokalförsörjningsprocess:



Figur 1: Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026

Process för framtagande

För att kunna ta fram riktlinjen på bästa vis bedömdes att ett brett anslag behövdes för att skapa förutsättningar att nå god måluppfyllelse. Både förvaltningar och bolag i staden har därför deltagit i arbetet. Sammanlagt har 18 förvaltningar och 4 bolag varit inbjudna att delta i arbetet:

Fastighetskontoret, Förvaltnings AB Framtiden, förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, Higab AB, idrotts- och föreningsförvaltningen, kulturförvaltningen, lokalförvaltningen, miljöförvaltningen, Park- och naturförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd, Socialförvaltningarna, äldre samt

vård- och omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB.

Stadsledningskontoret har varit projektledare och har utformat mötestillfällen och mötesinnehåll. Arbetet har bedrivits dels genom informationstillfällen, dels genom totalt fem workshoptillfällen under perioden oktober 2021 till februari 2022. Riktlinjen är det tredje och avslutande styrande dokumentet i arbetet med att genomföra och implementera Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026.

Deltagande har skett från fastighetskontoret, Förvaltnings AB Framtiden, förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen, Higab AB, idrotts- och föreningsförvaltningen, kulturförvaltningen, lokalförvaltningen, park- och naturförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd, äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB. Deltagarna har bidragit med fakta och information utifrån sin respektive organisationstillhörighet.

Definitioner

I förslaget till riktlinje definieras samnyttjan när flera olika aktiviteter och funktioner kan ske på samma plats, antingen samtidigt eller vid olika tillfällen på dagen. Samnyttjan kan ske inomhus när olika kommunala verksamheter på olika vis nyttjar samma lokaler, under samma tider, under olika tider och under årets alla dagar. Samnyttjan kan också ske utomhus när olika kommunala verksamheter nyttjar stadens olika utemiljöer, på olika vis, på olika tider och under årets alla dagar.

I förslaget till riktlinje definieras samlokalisering är när en eller flera av stadens olika kommunala verksamheter placeras i nära relation till varandra. I ett vidare perspektiv kan samlokalisering också medföra att verksamheterna kan dra nytta av möjliga synergieffekter.

Möjliga effekter av samnyttjan och samlokalisering

Samnyttjan och samlokalisering handlar om att bättre kunna dimensionera stadens lokaler och utemiljöer både ur ett potentiellt lokaleffektivitetsperspektiv och för att kunna erbjuda fler aktiviteter och funktioner. Det handlar om att samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att lösa ut geografiska begränsningar och bidra till att fler verksamheter kan bli bättre lokaliserade. Samnyttjan och samlokalisering kan också bidra till en minskad klimatpåverkan där ett mer effektivt användande av gemensamma resurser kan bidra till ett mer hållbart ekologiskt samhälle. Samnyttjan och samlokalisering kan också tillgängliggöra ytor för fler och genom det bidra till en ökad social hållbarhet vilket också kan ge effekt på den upplevda tryggheten i ett område. Samnyttjan och samlokalisering kan bidra till att gemensamma ytor används en större del av dygnets timmar och genom det skapa möjligheter att dela kostnader och bidra till en bättre ekonomisk hållbarhet.

Förändring i styrning vid ett antagande av riktlinjen

I nuläget saknas helt formell styrning från kommunfullmäktige när det gäller samnyttjan och samlokalisering. Syftet med föreslagen riktlinje är att ange ramarna för hur stadens nämnder och styrelser förväntas agera gällande samnyttjan och samlokalisering. Ramarna definieras och regleras genom fem sakområden:

- Inriktning - samnyttjan och samlokalisering

- Resursanalys
- Överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering
- Tidig planering
- Uppföljning

Inriktning och ansvarsfördelning vid samnyttjan och samlokalisering

I förslaget till riktlinje anges att stadens nämnder och styrelser alltid ska överväga om samnyttjan och samlokalisering kan vara ett sätt att ge bättre förutsättningar för stadens nämnder och styrelser att tillskapa lokaler och utemiljöer som är:

- Rätt dimensionerade
- Rätt lokaliserade
- Ekologiskt hållbara
- Socialt hållbara
- Ekonomiskt hållbara

I riktlinjen föreslås att samnyttjan och samlokalisering ska beaktas i alla skeden i stadsutvecklingen från planering till nybyggnation såväl som i anpassning och utveckling av befintliga byggnader och utemiljöer. Samnyttjan och samlokalisering föreslås inte kunna ske om det bedöms föreligga legala hinder.

Resursanalys

En bedömning av potentiella effekter av samnyttjan eller samlokalisering kan inte ske utifrån en nämnds eller ett bolags ansvars- och uppdragsperspektiv. Den behöver ske utifrån en helhetssyn och ett hela staden perspektiv. Detta perspektiv och uppdrag är inget nytt utan är något som kommunfullmäktige med all tydlighet har formulerat i gällande reglementen och ägardirektiv.

I syfte att skapa en gemensam utredningsmetod för bedömningar av potentiella effekter av samnyttjan och samlokalisering föreslås i riktlinjen att det ska ske genom en resursanalys. I analysen genomförs en utredning som utifrån den inriktning för samnyttjan och samlokalisering som föreslås i riktlinjen utreder och belyser om det bedöms föreligga fördelar ur ett hela staden perspektiv. Om utredningen visar på att det finns fördelar ur ett hela staden-perspektiv då ska samnyttjan och samlokalisering alltid övervägas. Berörda nämnder och styrelser föreslås i riktlinjen få gemensamt ansvar för att genomföra resursanalyser och den part som tar initiativet driver och samordnar processen.

En sannolik och återkommande utmaning med samnyttjan och samlokalisering är kopplad till de eventuella ekonomiska konsekvenser som kan uppstå för en enskild nämnd eller styrelse. Ett exempel på detta är den målkonflikt som ofta uppstår i stadsplaneringen mellan behovet av nya bostäder och det behov av tillkommande förskoleplatser som antalet bostäder driver. Målkonflikten är sällan kopplad till behov av lokalyta utan i stort sett uteslutande kopplad till förskolans behov av friyta. I förslaget till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal föreslås att det genom kompensatoriska åtgärder ska vara möjligt att minska förskolans friyta. Ett exempel på detta är samnyttjande av tillkommande friytor i angränsande grönområden och parker. Kopplat till en sådan samnyttjan skulle följande tre exempel på driftsekonomiska konsekvenser kunna uppstå:

- Ett utökat användande av grönområden och parker kan leda till ett ökat slitage och därigenom ökade driftskostnader för dessa ytor.

- Utökade behov av staket i syfte att säkra utevistelsen för förskolebarnen vilket i sin tur kan generera investerings och driftsekonomiska konsekvenser.
- I den händelse staket inte kan uppföras för att det inte är juridiskt möjligt eller för att det inte är lämpligt eller önskvärt i stadsrummet, kan det innebära utökade driftskostnader för personal i syfte att säkra utevistelsen på de samnyttjande ytorna.

Om slutsatsen i en resursanalys är att det föreligger fördelar ur ett hela staden-perspektiv vid samnyttjan eller samlokalisering, föreslås det i riktlinjen att eventuella ekonomiska konsekvenser ska hanteras inom givna budgetramar. I de fall det uppstår ekonomiska fördelar för en nämnd eller styrelse och konsekvenser för en annan kan en resursanalys föreslå en omfördelning av resurser. Detta sker inte ske via den kommunala budgetprocessen utan den kan fastslås och regleras i föreslagen hanteringsordning för överenskommelser om samnyttjan och samlokalisering. En omfördelning skulle kunna innebära olika former av interndebitering såväl som omfördelning av hyres- samt exploateringsintäkter eller andra kompensationsåtgärder.

I förslaget till riktlinje föreslås inte någon form av mall för hur resursanalyserna ska genomföras utan i riktlinjen definieras en gemensam metod för utredning och bedömning. Om det i samband med ett genomförande bedöms föreligga behov av en mer konkret mall är det rimligt en sådan bäst tas fram i samarbete mellan de parter som ser ett sådant behov. Som ett positivt exempel på ett sådant samarbete kan nämnas det arbete som har bedrivits mellan ett flertal nämnder i syfte för att ta fram en riktlinje för buller vid förskole- och skolgårdar.

Överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering

Om resursanalysen landar i slutsatsen att det finns fördelar ur ett hela staden-perspektiv och att samnyttjan och samlokalisering därför ska övervägas föreslås i riktlinjen att en överenskommelse ska upprättas mellan berörda förvaltningar och bolag i syfte att säkerställa:

- Hur eventuella funktionsbehov kopplat till lokaler och utemiljöer ska hanteras och vem som ansvar för vad
- Hur preliminära kostnader (investering, drift och engångs) och intäkter fördelas eller omfördelas mellan berörda nämnder och styrelser
- Hur verksamheterna ska förhålla sig till varandra vid gemensamt nyttjande av lokaler och utemiljöer
- För vilken tidsperiod samnyttjan och samlokalisering ska ske och vilka principer som ska gälla för uppsägning och vem som har rätt att säga upp
- Till överenskommelsen ska genomförd resursanalys biläggas

I den händelse en överenskommelse om samnyttjan och samlokalisering med tillhörande resursanalys tas fram i ett tidigt skede så kommer den behöva vara mer övergripande utifrån att berörda lokaler och utemiljöer bara existerar i ett planeringsperspektiv. Detta innebär att närmare ett faktiskt genomförande kommer överenskommelsen med all sannolikhet behöva revideras och konkretiseras.

Tidig planering

Utifrån ett samnyttjans- och samlokaliseringsperspektiv så föreslås i riktlinjen att den tidiga planeringen omfattar alla faser i stadsutvecklingen fram till antagen detaljplan. Vidare föreslås att en förutsättning för att kunna basera den tidiga planeringen på

samnyttjan och samlokalisering är att det finns en upprättad överenskommelse och en genomför resursanalys.

Uppföljning

I riktlinjen föreslås att befintlig grad av samnyttjan och samlokalisering samt möjligheten att utöka densamma årligen ska följas upp antingen inom ramen för lokalbehovsplansprocessen eller inom ramen för ordinarie uppföljning. I samband med uppföljningen kan nämnder och styrelser också belysa vilka eventuella hinder som bedöms föreligga för möjligheten att utöka graden av samnyttjan.

Status målbild – ny styrmiljö för lokalförsörjning

Förslaget till ny styrmiljö för stadens lokalförsörjningsprocess bygger dels på genomförande av Göteborgs Stads program för lokalförsörjning (KF 2020-03-19 § 4) dels på översynen av befintlig styrmiljö för stadens lokalförsörjning (KS 2020-12-09 § 1030). Leveransen av styrmiljöns olika delar planeras att ske succesivt enligt figur 2 nedan och bedöms i sin helhet kunna vara på plats vid årsskiftet 2022/2023.

Göteborgs Stads riktlinje för:	Status:	Drivs av:
Stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	Antagen av kommunfullmäktige 2022-01-27 § 14	Göteborgs Stads program för lokalförsörjning
Styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler	Återmitterad till stadsledningskontoret	Göteborgs Stads program för lokalförsörjning
Samnyttjan och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler	Nämndsremiss under kvartal 2 2022	Göteborgs Stads program för lokalförsörjning
Investering i- och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler	Under framtagande	Översyn av befintlig styrning
Överföring av nämnders och bolags egendom, byggnader och anläggningar	Under framtagande	Översyn av befintlig styrning

Figur 2: Översikt status ny styrning för lokalförsörjning

Den nya styrningen innebär att kommunfullmäktige beslutar om förändrade ramar för styrning och ledning av stadens lokalförsörjningsprocess. För att kunna leverera faktisk förändring så är det nödvändigt att stadens nämnder och styrelser inleder ett arbete med att se över och säkra upp styrningen inom den egna organisationen i linje med kommunfullmäktiges beslut. Förutom det interna arbetet behöver gemensamma processer mellan nämnder och styrelser också säkras upp eller justeras i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Stadsledningskontorets målbild innebär att genomförande av programmet kan vara klart vid årsskiftet 2022/2023, ungefär tre år tidigare än beräknat. Stadsledningskontoret avser därför att i samband med beredning av Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering efter avslutad nämndsremiss föreslå kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026 förklaras fullgjort och att programmet upphör att gälla.

Uppdrag från kommunstyrelsen gällande fördelar med samnyttjan och samlokalisering

Kommunstyrelsen gav 2022-02-09 § 106 stadsledningskontoret i uppdrag att utreda huruvida verksamhetsnämnderna kan få del av de fördelar som samnyttjan och samlokalisering innebär för staden.

Stadsledningskontorets bedömning är att det som efterfrågas i uppdraget bör kunna omhändertas genom föreslagen process för resursanalyser. Stadsledningskontoret avser därför att bilägga uppdraget till nämndremissen och ställa remissfrågor kopplat till möjligheten att omhänderta uppdraget inom ramverket för föreslagen riktlinje.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att den styrning som föreslås gällande samnyttjan och samlokalisering bidrar med en ökad tydlighet i sakfrågan och ger styrning inom ett område där det tidigare har saknats en sådan. Föreslagen styrning bedöms också väl möta stadens nuvarande såväl som kommande organisation efter årsskiftet 2022/2023.

Likt föreslagen riktlinje för styrande nyckeltal är den bärande systematiken det ansvar som berörda nämnder och styrelser har för att nå samförstånd. Olika uppfattningar ska lösas i linjen, både inom och mellan berörda parter, helhetssyn är målet. I föreslagen riktlinje lyfts verksamhetens vikt och roll i stadsutvecklingen fram vilket ger förutsättningar för bättre beslut baserade på verksamhetskunskap. Verksamheterna är också centrala både när det gäller genomförandet av resursanalyser och upprättandet av överenskommelser om samnyttjan och samlokalisering.

Under genomförd workshopserie har det från flera deltagande förvaltningar och bolag framkommit önskemål om en central samordnande funktion under kommunstyrelsen i syfte att säkerställa ett genomförande av riktlinjens målsättningar. Samnyttjan och samlokalisering innebär att olika angelägna behov kommer att ställas mot varandra och avvägningar mellan olika intressen görs bäst av de som har sakkunskap, verksamheterfarenhet och som sedan ska hantera genomförandet av uppnådda kompromisser. Stadsledningskontorets bedömning blir att ansvaret för att inrätta en sådan samordnande process faller på de nämnder och styrelser som ser ett sådant behov, vilket också bedöms följa intentionerna med en ny organisation för stadsutveckling.

Den föreslagna metoden för genomförande av resursanalyser ställer nya krav på stadens nämnder och styrelser. I nuläget finns ingen vana inom stadens organisation att genomföra gemensamma utredningar inom lokalförsörjningsområdet där utgångspunkten inte är det egna uppdraget utan det gemensamma samhällsuppdraget och ett hela staden perspektiv. En bärande målsättning bakom de organisationsförändringar som har skett inom staden sedan 2018 är en ökad likvärdighet och förbättrade leveranser på stadens gemensamma samhällsuppdrag. Stadstadsledningskontorets bedömning att föreslagen metod är i linje med den målsättningen men den kommer ställa stora krav på förmågan till nytänk, kompromissvilja och helhetssyn.

Stadsledningskontorets sammanvägda bedömning är att föreliggande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering bedöms möjliggöra den utveckling av stadens lokalplaneringsstruktur som krävs för att bättre säkerställa stadens långsiktiga lokalförsörjning. De i föreliggande tjänsteutlåtande omnämnda nämnder och styrelser bedöms ha sakkunskap och uppdrag som gör dem relevanta som remissinstanser.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör

Yrkande	M, L, C, S, D
Särskilt yttrande	KD
2022-01-26	Nytt ärende

Yrkande angående – ökade incitament för samlokalisering och redovisning av driftkostnader.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att utreda huruvida verksamhetsnämnderna kan få del av de fördelar som samnyttjan och samlokalisering innebär för staden. Detta genom att avvägningar mellan exempelvis exploateringsekonomi, kvalitets- och ändamålskrav enklare kan vägas in i den verksamhetsnämnd som berörs utan att prioritera ner verksamhetsnämndernas kvalitets- och ändamålskrav eller nyckeltal för friyta.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med en uppdaterad redovisning av driftkostnader av olika skolor och förskolor i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023. I redovisningen ska även skolenheter med färre än 500 elever beaktas.

Yrkandet

Inför kommunstyrelsen 2022-01-26 återrapporterade Stadsledningskontoret tre uppdrag angående effektiviserat användande av lokaler. För att säkerställa ordning och reda i uppdragsgivningen initieras därför detta ärende.

Stadsledningskontoret belyser en rad frågeställningar som är viktiga för staden i den expansionsfas av lokaler som Göteborg nu befinner sig i. Skolor, förskolor, äldreboenden, idrottsanläggningar etc. måste få plats i staden som växer. Samtidigt är ekonomin gå ihop och kostnaderna inte öka snabbare än skatteintäkterna. En del i det är att hushålla med en av stadens största tillgångar – marken. De ekonomiska fördelarna av samutnyttjande och effektiv markanvändning leder ofta till att olika nämnder har olika mål. Dessa olika mål är likställda i programmet för lokalförsörjning. Det är inte vår mening att ändra den inriktningen. Snarare vill vi att verksamhetsnämnder på något sätt kan dra fördel av samlokalisering och samnyttjande, så att avvägningen mellan ekonomi, markutnyttjande och andra mål kvalitets och ändamålskrav lättare kan tas i beaktande i berörd verksamhetsnämnd.

Mark kan användas för att hålla nere på nettokostnader genom ökade exploateringsintäkter. Det finns även en delvis dold alternativkostnad för mark genom att upplåtelseavgiften som lokalförvaltningen betalar till fastighetsnämnden baseras på bokfört värde och därmed inte alltid speglar markens marknadsvärde.

Genom samlokalisering av exempelvis kontor, bostäder eller centrumverksamhet såsom butiker, föreningslokaler med offentlig verksamhet så kan markkostnader hållas nere. Även vissa byggkostnader kan då delas på. Alternativt så kan driftkostnader hållas nere genom att intäkter från andrahandshyresgäster. Beroende på behovet och prognoser av framtida behov, så är det rimligt att staden äger och hyr ut till andra för att ha möjlighet att i framtiden använda lokaler som i början exempelvis är till för kontor. Samlokalisering kan således både minska kostnader samt säkra upp lokaler för framtida behov. Det förutsätter dock flexibla detaljplaner som tillåter detta. Det kan även finnas tillfällen då staden istället kan hyra in sig, eller där tredimensionell fastighetsbildning är lösningen.

Stadsledningskontoret pekar dock på en del problem som måste hanteras vid en samlokalisering. En skola med kontor behöver kanske separata entréer. En förskola som är i bottenplan istället för friliggande är mindre och har därför högre driftkostnad, en idrottsanläggning med butiker eller studentbostäder är svårare att driva än en ren anläggning. Det är enklare helt enkelt för en hyresgäst att inte ha flera funktioner i samma byggnad.

Samtidigt innebär samlokalisering en möjlighet till betydande intäkter, särskilt i centrala och halvcentrala lägen och där är även tillgång mark begränsad. Även om minskade driftkostnader och något mindre upplåtelseavgift ger vissa incitament så tillfaller de stora exploateringsintäkterna staden som helhet. Det är inte heller tydligt för beställande nämnder vilka ekonomiska fördelar som samlokalisering eventuellt kan ge.

Mer effektivt använda ytor, exempelvis genom att använda innergårdar för förskolor istället för att lägga dem fristående, innebär ökade exploateringsintäkter för staden som även borde komma verksamheterna till del. Men då måste de beställande nämnderna ha ekonomiska incitament för att förespråka detta. Det är därför rimligt att de vinster som kan göras genom samlokalisering kommer stadens verksamheter till del. På så sätt kan staden få bättre ekonomi i sina investeringar och verksamheter få bättre ekonomi och mer pengar kan läggas på barn, idrott och äldre.

Vidare presenterar stadsledningskontoret en analys angående driftskostnad för olika storlekar på skola och förskolan. Denna har dock blivit begränsad på grund av det begränsade underlag som har kunnat tas fram. Det gör till exempel att det inte varit möjligt att göra en jämförelse med markpris eller markutnyttjande. Stadsledningskontoret förmedlar vidare att lokalförvaltningen arbetar med att genomlysna redovisningen av driftskostnader så att samtliga kostnader i framtiden kommer att fördelas korrekt på objektsnivå. Stadsledningskontoret bedömer att detta arbete kommer att vara implementerat under 2022, vilket betyder att i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023, finns mer relevanta underlag att tillgå. Vi ger därför i uppdrag att en uppdaterad redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023 ska genomföras. I redovisningen ska även skolenheter med färre än 500 elever beaktas.