

# LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN GÖTEBORGS DOMKYRKOPASTORAT 2022-2032

## Innehållsförteckning

|      |                                                              |    |
|------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Inledning.....                                               | 4  |
| 2.   | Mål och förutsättningar .....                                | 5  |
|      | Mål och utgångspunkter i församlingsinstruktionen .....      | 5  |
| 2.1  | Kyrkobyggnadernas särställning.....                          | 5  |
| 2.2  | Mål för lokalförsörjningen.....                              | 6  |
| 2.3  | Fastighetspolicy.....                                        | 6  |
| 2.4  | Möjligheter .....                                            | 6  |
| 3.   | Omvärldsbeskrivning.....                                     | 7  |
| 3.1  | Översikt .....                                               | 7  |
| 3.2  | Befolkningsutveckling.....                                   | 7  |
| 3.3  | Planerat bostadsbyggande .....                               | 8  |
| 3.4  | Arbete, skola och fritid .....                               | 8  |
| 3.5  | Kommunikationer.....                                         | 9  |
| 3.6  | Risk och krisberedskap .....                                 | 9  |
| 3.7  | Analys .....                                                 | 10 |
| 4.   | Fastighetsbestånd och utveckling .....                       | 11 |
| 4.1  | Pastoratets bestånd av byggnader, lokaler och mark.....      | 11 |
| 4.2  | Uppskattning av kyrkornas nyttjande .....                    | 12 |
| 4.3  | Uppskattning av församlingshemmens nyttjande .....           | 13 |
| 4.4  | Intäkter .....                                               | 15 |
| 4.5  | Pastoratets kostnader för byggnader, lokaler och mark.....   | 17 |
| 4.6  | Planerat underhåll.....                                      | 19 |
| 4.7  | Befolknings- och medlemsutveckling i Domkyrkopastoratet..... | 20 |
| 4.8  | Ekonomisk utveckling .....                                   | 20 |
| 4.9  | Energianvändning.....                                        | 21 |
| 4.10 | Miljöpåverkan.....                                           | 23 |
| 4.11 | Personal .....                                               | 23 |
| 4.12 | Verksamheternas behov av kyrkor och församlingshem .....     | 24 |
| 4.13 | Arbetsplatser .....                                          | 25 |
| 5.   | Åtgärdsplan och konsekvensanalys.....                        | 27 |
| 5.1  | Åtgärdsförslag .....                                         | 27 |
| 5.2  | Jämförande analys.....                                       | 40 |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 5.3 Framtida fastighetsförvaltning .....             | 42 |
| 6. Referenslista .....                               | 43 |
| 6.1 Övrigt material.....                             | 43 |
| Bilaga 1. ....                                       | 44 |
| Mindre åtgärder som kan genomföras utanför LFP ..... | 44 |
| Bilaga 2. ....                                       | 46 |
| Åtgärdsförslag för framtiden .....                   | 46 |

## 1. Inledning

Göteborg domkyrkopastorat utgörs av församlingarna Domkyrko, Tyska Christinae, Vasa, Johanneberg, Haga och Annedals församling. I dessa församlingar finns tillsammans nio kyrkor. I pastoratet ingår även Studentprästerna, Sjukhuskyrkan på Sahlgrenska universitetssjukhuset och verksamheten för människor med funktionsvariationer i Guldhedskyrkan, som alla är gemensamma verksamheter och drivs tillsammans med andra pastorat och församlingar i Göteborg.

Detta är pastoratets gemensamma lokalförsörjningsplan, den omfattar samtliga sex församlingar. Lokalförsörjningsplanen beräknas fastställas av kyrkofullmäktige den 10 november 2021. Planen omfattar perioden 2022–2032.

De analyser och prognoser som redovisas i planen utgår från utfallet 2019.

Enligt kyrkoordningen ska varje pastorat eller församling som inte ingår i ett pastorat ha en lokalförsörjningsplan. Lokalförsörjningsplanen ska fastställas av kyrkofullmäktige, och kyrkorådet ska minst vart fjärde år pröva om den ska ändras (kyrkoordningen 3 kap. 2 § och 47 kap. 12 §). Närmare bestämmelser finns i Svenska kyrkans bestämmelser om lokalförsörjningsplaner (SvKB 2018:8).

Lokalförsörjningsplanen för Göteborgs Domkyrkopastorat är upprättad i enlighet med kyrkoordningen och Svenska kyrkans bestämmelser. Enligt bestämmelserna ska lokalförsörjningsplanen innehålla redogörelser för:

- Kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen
- Verksamhetens utveckling samt behov av mark, byggnader och anläggningar
- Bestånd av mark, byggnader och anläggningar
- Planerade åtgärder
- Konsekvensanalys

Lokalförsörjningsplanen har upprättats av pastoratets arbetsgrupp för lokalförsörjningsplanering<sup>1</sup>, lett av processledaren. Dialog, överväganden och prioriteringar har gjorts av pastoratets domprost, enhetsansvariga från församlingar och verksamheter, församlingsråden, kyrkorådet och fastighetsutskottet. Beredningen av planen har skett i kyrkorådet enligt de rutiner som gäller inför beslut i kyrkofullmäktige. Församlingsråd och ledningsgrupp har haft möjlighet att granska dokumentet inför kyrkorådets slutliga överlämnande.

---

<sup>1</sup> Arbetsgruppen för lokalförsörjningsplanen:  
Processledare: Helena Granstedt Löfman  
Fastighet: Sara Strindevall Språng / David Råsmark  
Ekonomi: Ann-Chatrin Lindgren / Viktoria Buti  
Kommunikation: Jonatan Sverker  
Domprost: Stefan Hiller

## 2. Mål och förutsättningar

### Mål och utgångspunkter i församlingsinstruktionen

Enligt Svenska kyrkans bestämmelser ska lokalförsörjningsplanen relatera till församlingsinstruktionen. Det betyder att lokalförsörjningsplanen ska bidra till att församlingarna kan utföra sitt uppdrag och sin kallelse i lokaler som är ändamålsenliga med en långsiktigt hållbar resurshushållning.

Domkyrkopastoratet lyfter i sin församlingsinstruktion fram tre områden som pastoratet särskilt ska prioritera:

#### *1. Fokusera på medlemskommunikationen*

Påverka medlemsutvecklingen i positiv riktning. Pastoratet ska arbeta efter en kommunikationsplan för medlemsutveckling som innehåller långsiktiga arbetssätt för att nå medlemmarna.

#### *2. Stärk det strategiska utbytet med omvärlden*

Att strategiskt samverka med andra aktörer i pastoratet för att målmedvetet nå ut med evangeliet. Pastoratets församlingar och övriga verksamheter bygger relationer och utvecklar samverkansformer med andra aktörer.

#### *3. Utnyttja potentialen i att vara kyrka i storstad*

Utveckla hållbara arbetssätt som möter behov och längtan hos storstadens människor, med särskilt fokus på 0-25 år samt pastoratets stora ålderskategori, 20-40 år. Pastoratets församlingar och övriga verksamheter utvecklar nya arbetssätt som möter storstadsmänniskans andliga längtan. Domkyrkopastoratet ska leva upp till kraven på en miljömedveten kyrka som tar sitt skapelseansvar på allvar. Domkyrkopastoratet ska vara aktivt pådrivande och självrannskande i arbetet för en hållbar kyrka och en hållbar stad.

### 2.1 Kyrkobyggnadernas särställning

Enligt Svenska kyrkans bestämmelser ska kyrkobyggnadernas särställning beaktas i lokalförsörjningsplaneringen. Kyrkobyggnaderna är unika, de är viktiga identitetsbärare för såväl enskilda församlingsmedlemmar som för alla som vistas i församlingen. De är också nödvändiga för att församlingarna ska kunna utföra sina grundläggande uppdrag. Det kyrkliga kulturarvet är ett av de mest värdefulla inslagen i Göteborgs stadsmiljö.

Samtliga kyrkor, förutom Buråskyrkan, är skyddade enligt kulturmiljölagens fjärde kapitel. För skyddade kyrkobyggnader och kyrkotomter gäller att de ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värden inte minskar och deras utseenden och karaktärer inte förvanskas. De får inte på något sätt väsentligt förändras utan tillstånd av Länsstyrelsen.

## 2.2 Mål för lokalförsörjningen

Kyrkofullmäktige beslutade 2021-05-27:

*Det övergripande målet med Göteborgs Domkyrkopastorats lokalförsörjningsplan är att tillgodose behovet av ändamålsenliga lokaler för att församlingarna ska kunna utföra den grundläggande uppgiften.*

*Lokalförsörjningsplanens mål är även att:*

- föreslå sätt att utveckla de befintliga lokalerna*
- föreslå sätt att utöka de externa intäkterna*
- föreslå sätt att anpassa fastighetsbeståndet*
- föreslå metoder för att minst 25 procent av pastoratets fastighetsutgifter år 2025 täcks av fastighetsintäkter*

*Domkyrkopastoratets fastighetsvision är att ha attraktiva, effektiva och miljöanpassade lokaler som tillsammans med ett väl förvaltad kulturarv stöder kyrkans utveckling in i framtiden.*

*Domkyrkopastoratet har satt ett miljömål med besparing av energi till 0,5 procent per år. Miljömålet ska eftersträvas genom investeringar som planeras och budgeteras för årligen.*

## 2.3 Fastighetspolicy

Utdrag ur pastoratets fastighetspolicy:

*”För att säkerställa fastighetsinnehavets framtid och dess övergripande mål och vision finns ett långsiktigt mål att:*

- utveckla befintliga lokaler*
- utöka de externa intäkterna*
- på ett konstruktivt sätt minska fastighetsbeståndet.”*

## 2.4 Möjligheter

Följande sju punkter valdes ut i fastighetsutskottets Fastighetsutredning (2020-02-03):

1. Ökad användning/mer betalt för extern uthyrning till konserter, konferenser, seminarier etc.
2. Samnyttjande med annan kyrka/församling.
3. Modernare kontorslösningar med flexibla arbetsplatser och färre enskilda rum.
4. Flytta in arbetsplatser, sammanträdesrum, körövningar m.m. i kyrkorna.
5. Extern uthyrning av rum och avdelningar, främst i församlingshemmen.
6. Ombyggnad och tillbyggnad för kompletterande användning, t.ex. studenthem, äldreboende och förskolor.
7. Avyttring av outnyttjade/kostsamma byggnader.

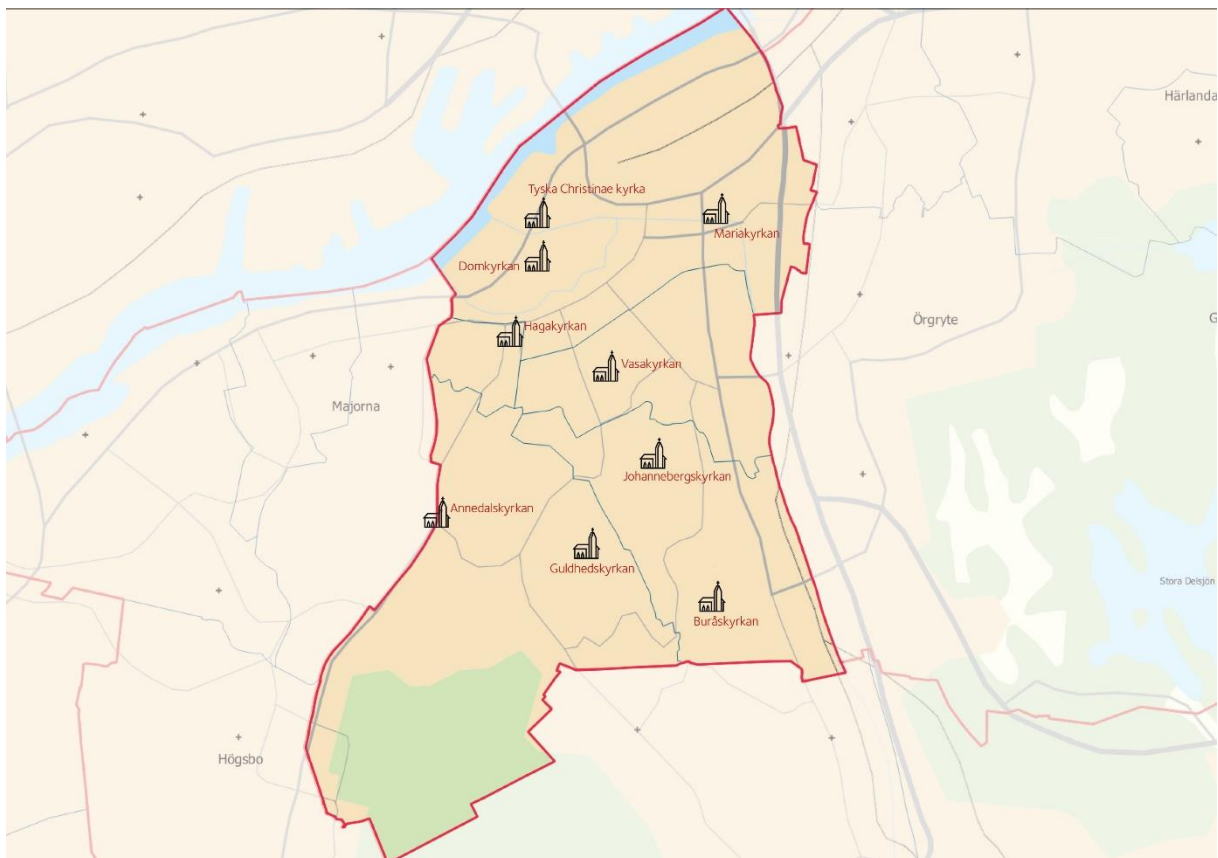
### 3. Omvärldsbeskrivning

#### 3.1 Översikt

Utmärkande för Göteborgs domkyrkopastorat är att det innefattar de centrala delarna av Göteborg. Här finns till exempel Nordstan, Avenyn, Liseberg, Götaplatsen med dess kulturinstitutioner, Trädgårdsföreningen och Botaniska trädgården. Inom pastoratet ryms Sahlgrenska universitetssjukhuset och flera äldreboenden samt grundskolor, gymnasier och universitet.

De flesta stora kristna samfund finns representerade inom pastoratets territorium, liksom många andra religiösa samfund.

Figur 1. Karta över Domkyrkopastoratet



#### 3.2 Befolkningsutveckling

2019 bodde det 77 914 människor i pastoratet. Nästan hälften av dem (49,8 procent) (Domkyrkopastoratet, 2021) var medlemmar i Svenska kyrkan. Området har ett positivt befolkningsnetto - det är nästan dubbelt så många som föds i området jämfört med hur många som avlider. Domkyrkopastoratet har en negativ medlemsutveckling vilket bland annat beror på att det är betydligt färre som döps än det är medlemmar som avlider. Samtidigt begär betydligt fler utträde än inträde. Under 2020 skedde 72 aktiva inträden jämfört med 661 aktiva utträden (Domkyrkopastoratet, 2021).

Göteborgs befolkning har ökat kraftigt under de senaste tio åren. Inom Domkyrkopastoratets gränser uppförs eller planeras flera stora byggnadsprojekt, vilket betyder att befolkningen med största sannolikhet kommer fortsätta att växa. En ny stadsdel i Gullbergsvass planeras stå färdig kring 2050. I den beräknar kommunen att 20 000 människor kommer att bo och arbeta.

Kommunens befolkningsprognos sträcker sig fram till 2027. Med utgångspunkt i den kan befolkningen i pastoratet uppskattas till omkring 84 000 år 2027. (Göteborgs stad, 2021)

Befolkningen i pastoratet består i hög grad av unga vuxna, alltså i åldrarna mellan 20 och 40 år. Jämfört med Göteborg som helhet bor relativt få barn i pastoratet. Enligt Göteborgs kommun är det en tydlig trend att unga flyttar in till staden för studier eller arbete för att sedan flytta ut till kranskommuner när man bildar familj.

Majoriteten av den vuxna befolkningen är välutbildad med goda levnadsvillkor. Pastoratet har lägre andel människor med utländsk bakgrund än Göteborg i stort. (Stadsledningskontoret, 2020) Befolkningstillväxten i kommunen som helhet beror främst på arbetskraftsinvandring och annan invandring.

### 3.3 Planerat bostadsbyggande

På Göteborgs stads hemsida står följande: "Göteborg har inlett sitt största utvecklingssprång i modern historia. Stan ska växa med nära en tredjedel till 2035. Vi ska göra plats för 150 000 nya göteborgare och bygga 80 000 nya bostäder och lika många arbetsplatser." (Göteborgs stad, 2021)

### Kyrkan och stadsutvecklingen

Västlänken håller på att växa fram och i nära samband med den pågår flera stadsutvecklingsprojekt. Det största är vid centralstationen, där en helt ny stadsdel ska byggas på det gamla stationsområdet och österut mot Gullbergsvass, i pastoratets nordöstra hörn. Vid Korsvägen, i det så kallade evenemangsområdet, planeras för nybyggnation i stor omfattning. I samtliga delar kommer stadsområdena förtätas med både bostäder, handel och företagsverksamhet, men också fritids- och kulturaktiviteter. Sahlgrenska sjukhuset med Medicinareberget är ytterligare ett projektområde där mycket nytt kommer att byggas, med närhet till Linnéplatsen och Annedalskyrkan.

### 3.4 Arbete, skola och fritid

Få pastorat, om ens något, kan mäta sig med det utbud av fritidsaktiviteter och utbildningsmöjligheter som finns inom Domkyrkopastoratets gränser.

Det finns många grundskolor inom pastoratet och från hela Göteborg kommer unga som går i gymnasier i den centrala staden. Pastoratet präglas också av Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola, som har omkring 60 000 studenter tillsammans. Inom pastoratets gränser finns flera stora studentboenden.

Även om hemarbete kan bli vanligare i framtiden så kommer fortfarande många att arbeta i Göteborgs centrum. Flera kontorshus uppförs i dagsläget inom pastoratets gränser. Att



pendla in till staden kommer att underlättas av de många infrastruktursatsningarna i regionen.

Det finns drygt 30 gymnasieskolor inom pastoratets gränser, med tillsammans drygt 15 000 elever.

I oktober 2019, före coronapandemin, var 3,5 procent arbetslösa i centrum.

### 3.5 Kommunikationer

Västlänken är en tågtunnel under centrala Göteborg med tre nya tågstationer under jord: Centralen, Hagakyrkan och Korsvägen. Dessa planeras vara klara år 2026. Västlänken förväntas öka inpendlingen med tåg till Göteborg, de tre nya stationerna blir viktiga knutpunkter med anslutande spårvagns- och busslinjer, men också med närhet till arbetsplatser i centrala staden. Station Haga ligger precis vid Hagakyrkan och nära Vasakyrkan, den kommer att öka antalet människor som passerar kyrkorna.

Kollektivtrafiken inom staden påverkas avsevärt av Västlänken, med nya linjer och hållplatser.

### 3.6 Risk och krisberedskap

Stadsledningskontorets har sammanställt de tio högst värderade riskerna för staden. Riskerna är av sådan karaktär att de bedöms drabba flera av stadens verksamheter, människor som bor och befinner sig inom det geografiska området samt samhällets funktionalitet i stort inklusive påverkan på miljö och egendom.

Sammanställningen identifierade följande tio fokusområden som mest överhängande:

1. Extremväder
2. IT
3. Bränder/explosioner
4. Vatten och avlopp
5. Sociala konflikter/social obalans, otillåten påverkan, gängkriminalitet och organiserad brottslighet
6. Transport och trafik
7. Hot och våld mot personal och brukare
8. El
9. Terrorism och sabotage
10. Informationssäkerhet

För tre av de tio riskerna (vatten och avlopp, transport/trafik och bränder/explosioner) bedöms i nuläget det löpande riskreducerande arbetet som tillräckligt. De övriga är, enligt Göteborgs stad, föremål för ytterligare insatser. (Göteborgs stad, 2021)

#### **Extremväders påverkan på pastoratets byggnader**

På regional nivå har arbetet med kulturarv och klimatförändringar kommit igång under 2010-talet. Flera kommuner har integrerat frågan om klimatförändringar i sitt riskhanteringsarbete.

Länsstyrelserna och regionerna i Västsverige har tillsammans med Riksantikvarieämbetet under några år arbetat med att undersöka hur kulturarvet kommer att påverkas av klimatförändringarna.

Vatten kommer i Västsverige att vara den gemensamma nämnaren för många av de effekter man ser påverkar förutsättningarna för kulturarvet. Oftast handlar det om för mycket vatten, i form av stigande havsnivå, som leder till översvämningar samt ökad nederbörd som leder till översvämningar, skredrisker, skadeinsekter, fuktproblem med mera.

Generellt bedöms merparten av tätorter belägna vid kust, sjöar och vattendrag påverkas i högre grad än andra tätorter. Kulturvärdena i centrala Göteborg kan komma att påverkas mest i länet beroende på hur översvämningsskyddet kommer att lösas (murar, vallar med mera).

I rapporten föreslås riktade informations- och samverkansinsatser mot flera olika målgrupper varav Svenska kyrkan är en. I vissa fall är det själva samverkan, utbytet och dialogen som är viktig, i andra fall behövs anpassat informationsmaterial.

Klimatförändringarna kommer att ställa nya eller kanske framför allt ökade krav på förebyggande fastighetsunderhåll och förbättrat skalskydd. En annan underhållsaspekt är att det förmodligen kommer krävas tätare intervaller av framförallt fasadunderhåll (rengöring, ommålning samt biologisk sanering av alger och lavar). Klimatanpassningsåtgärder i form av energibesparingsåtgärder och solpaneler i stor omfattning är möjliga scenarier som måste hanteras.<sup>2</sup>

### 3.7 Analys

Omvärldsbeskrivningen tydliggör några av pastoratets utmaningar och möjligheter. Pastoratet är del av en stad som växer, med nya bostäder och kontorslokaler i områden där det idag inte finns något kyrkorum. Det är därför viktigt att Domkyrkopastoratet planerar för olika former av närvaro i dessa områden.

Den globala klimatkrisen avspeglar sig i kommunens risk- och sårbarhetsanalys, med extremväder som största hot. Klimatkrisen har lett till en fördjupad känsla av allvar och brådska. Pastoratet prioriterar hållbarhetsarbetet och lyfter bland annat fram det i ett av sina tre fokusområden (se Församlingsinstruktionen). Kyrkans uppdrag är att sprida hopp, men den kan också bana väg för nya, mer hållbara sätt att leva. Som en aktör med flera stora fastigheter och med en förtroendeingivande röst kan pastoratet driva och vara ett föredöme i arbetet för ett hållbart samhälle.

Omvärldsbeskrivningen berättar att pastoratet har en befolkning som till stor del består av unga vuxna, ofta med svag anknytning till kyrkan. Unga är mycket utträdesbenägna, och de anger ofta avsaknaden av en tro som anledning till att lämna kyrkan.

---

<sup>2</sup> Sammanfattning ur rapporten Kulturarv för framtida generationer, med klimatperspektiv på Västsveriges kulturarv, 2019

Att arbeta för att nå alla medlemmar är därför avgörande för pastoratets framtida arbete. De som överväger att lämna kyrkan behöver informeras om allt som kyrkan gör så man ser vikten av att stanna kvar, och de som överväger att bli medlemmar ska känna sig välkomna.

Det sjunkande medlemstalet påverkar ekonomin. Pastoratet och dess församlingar kommer att behöva göra tydliga prioriteringar för att nå ut i samhället och samtidigt behålla en levande verksamhet i kyrkorna.

#### 4. Fastighetsbestånd och utveckling

I kapitlet sammanfattas behovet av mark, byggnader och anläggningar under perioden 2022–2032.

Uppgifterna om verksamhetens utveckling är hämtade från församlingsinstruktionen, församlingarnas verksamhetsplaner, protokoll, samt från en enkätundersökning som de verksamhetsansvariga fyllde i under februari-mars 2021.

##### 4.1 Pastoratets bestånd av byggnader, lokaler och mark

Domkyrkopastoratet består av sex församlingar som tillsammans nyttjar 14 byggnader. I byggnadsbeståndet ingår nio kyrkobyggnader varav Guldhedskyrkan och Johannebergskyrkans byggnadskroppar är sammanbyggda med församlingshemmen. Buråskyrkan är en stadsdelskyrka där samtliga funktioner ryms i en byggnadskropp. Annedalskyrkans församlingshem är sedan 1971 integrerat i kyrkobyggnaden. Utöver detta finns fyra fristående församlingshem varav ett är inhyrt<sup>3</sup>. Totalt omfattar de 14 byggnaderna en sammanlagd yta på ca 14 453 kvm.

##### Ägoförhållanden

Ägoförhållandena för marken som Domkyrkopastoratets byggnader står på ser olika ut. Domkyrkopastoratet äger fastigheterna där Tyska Christinae kyrka, Gustavigården och Haga församlingshem är belägna. Mariakyrkan, Gustavi domkyrka, Vasakyrkan och Hagakyrkan står på kronodonationsjord. Annedalskyrkan kunde byggas på sin plats efter särskilt beslut i stadsfullmäktige men lagfart saknas<sup>4</sup> och vem som är lagfaren ägare behöver utredas. Vasa församlingshem, Guldhedskyrkan, Johannebergskyrkan och dess församlingshem samt Buråskyrkan står på mark ägd av Göteborgs stad. Pastoratet är tomträttsinnehavare och har nyttjanderätt så länge byggnaderna används till kyrkligt ändamål. Nyttjanderätten är reglerad i ett arrendeavtal.

Arrendestället får användas endast för de ändamål som anges i arrendeavtalet, exempelvis kyrkobyggnad enligt arrendeavtalet för Guldhedskyrkan eller församlingshem enligt avtalet för Vasa församlingshem, så kallat kyrkligt ändamål.

<sup>3</sup> Avser Lilla Maria. Hyresavtalet upphörde 2021-04-30. Då lokalförsörjningsplanen utgår från år 2019 är Lilla Maria med i de flesta beräkningarna.

<sup>4</sup> Uppgiften baserad på utdrag ur Metria, ekonomisk reglering inför samfällighetens upphörande, genomgång av äldre stadsplaner samt intervjuer med tidigare anställda på samfälligheten. För vidare utredning krävs extern kompetens.

Kyrkligt ändamål innebär att byggnaden ska användas på ett sådant sätt att församlingen kan utföra den grundläggande uppgiften, vilket utöver kyrkliga handlingar även kan innebära förutsättningar för administration, arbetsplatser med mera. Det finns inte specificerat hur stor del av en byggnad som måste användas för kyrkligt ändamål.

Enligt Kyrkoordningen (KO 2 kap. 2§) får församlingen bedriva näringsverksamhet om den har naturlig anknytning till församlingens grundläggande uppgift.

#### 4.2 Uppskattning av kyrkornas nyttjande

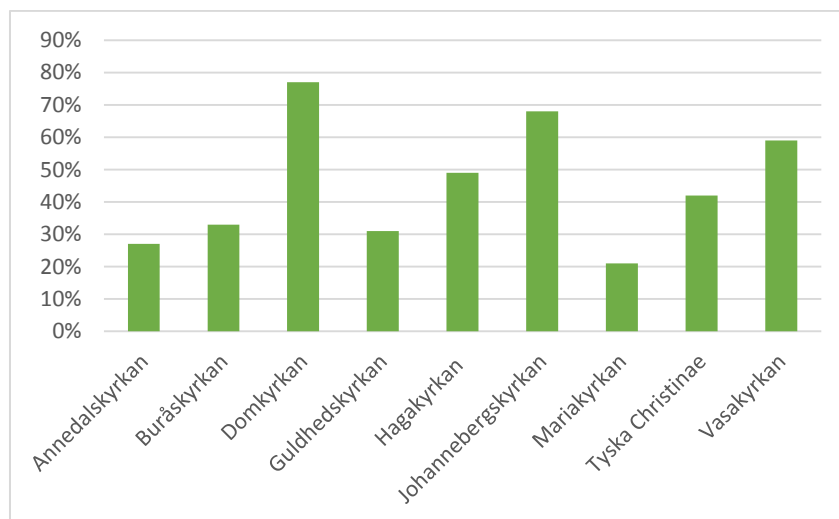
##### Metod

Nyttjandet av lokalerna och kyrkorummen har analyserats genom beräkningar av byggnadernas bokningsgrad i Aveny under 2019. *Fyllnadsgraden* (antal deltagare fördelat på antal platser) har undersökts men på grund av stora brister i statistiken för antal deltagare anses beräkningarna vara för missvisande för att redovisas i lokalförsörjningsplanen.

Nyttjandegraden är beräknad på samtliga antal bokade tillfällen i Aveny fördelat på 10 timmar per dag varje dag under hela året. Det innefattar gudstjänster, förrättningar, konserter med mera. Antal timmar per tillfälle saknas i statistiken för kyrkobyggnaderna varför vi har uppskattat antal timmar per sammankomst till 2 timmar.

Resultatet presenteras i diagrammet nedan.

Diagram 1. Nyttjandegrad kyrkor, uppskattning



## 4.3 Uppskattning av församlingshemmens nyttjande

### Metod

Nyttjandet av församlingshemmen har analyserats genom beräkningar av byggnadernas *bokningsgrad*<sup>5</sup> i bokningssystemet. I analysen har enbart de lokaler inkluderats som hör till kärnverksamheten. Det vill säga personalrum, fikarum och andra biytor har strukits.

Efter att resultatet från analysen sammanställdes har verksamheterna fått granska siffrorna. I de fall statistiken inte upplevdes stämma överens med verkligheten har den upplevda nyttjandegraden fått väga tyngre. *Nyttjandegraden*<sup>6</sup> är alltså en uppskattning av hur mycket lokalen de facto har använts och bygger både på bokningsgraden och på verksamhetens egen upplevelse. Detta tillvägagångssätt valdes eftersom tillförlitligheten av de registrerade bokningarna kan ifrågasättas. Lokalerna används både mer och mindre än vad statistiken visar vilket beror på att man fortfarande arbetar med att få in rutinen att alltid boka lokalerna samt att inte boka mer tid än man faktiskt nyttjar.

Nyttjandegraden visar bokad tid i förhållande till tillgänglig tid. I analysen för församlingshemmen har vi, precis som med kyrkorna, räknat med att lokalerna är tillgängliga och bokningsbara 10 timmar per dag, varje dag, hela året. Detta bör betraktas som ett konservativt antagande<sup>7</sup> eftersom många av de församlingsstyrda verksamheterna tar sommar- och juluppehåll, vilket påverkar nyttjandegraden negativt. Eftersom lokalerna likväl kan bokas för till exempel dopkaffe under såväl semestertid som juluppehåll har vi dock räknat dem som bokningsbara året runt.

### Resultat

Ett vanligt mål för lokalförsörjningsplaner är att nå en nyttjandegrad på 20 procent för samlingssalar.

I diagrammet åskådliggörs nyttjandegraden för **hela** församlingshemmen. Dess lokalers nyttjande har alltså slagits samman till en gemensam siffra. För en djupare analys kan varje enskild lokals nyttjande presenteras individuellt.

Beräkningar för 2019 visar en varierad nyttjandegrad för församlingshemmen på mellan 11 och 62 procent.

Uppskattning av kyrkornas nyttjande presenterades separat i avsnitt 4.2.

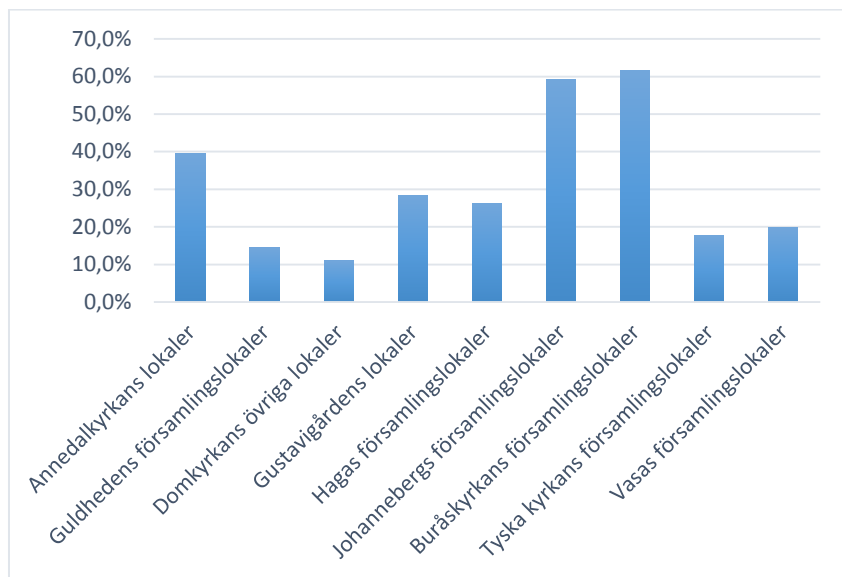
---

<sup>5</sup> Bokningsgrad: Hur mycket lokalen är bokad i bokningssystemet, Aveny.

<sup>6</sup> Nyttjandegrad: Hur mycket lokalen faktiskt har använts. Nyttjandegraden har här uppskattats med hjälp av bokningsgrad men där hänsyn tagits till verksamheternas egen uppfattning.

<sup>7</sup> *Konservativt antagande* innebär ett antagande som ger ett icke förmånligt resultat. Det är ett antagande man väljer för att ha marginal i sitt resultat. I detta fall innebär det att lokalerna beräknas som bokningsbara i större utsträckning än vad analysen kräver. Detta för att ha marginal i analysens slutsats.

Diagram 2. Uppskattning av församlingslokalernas nyttjandegrad, exklusive kyrkorummen

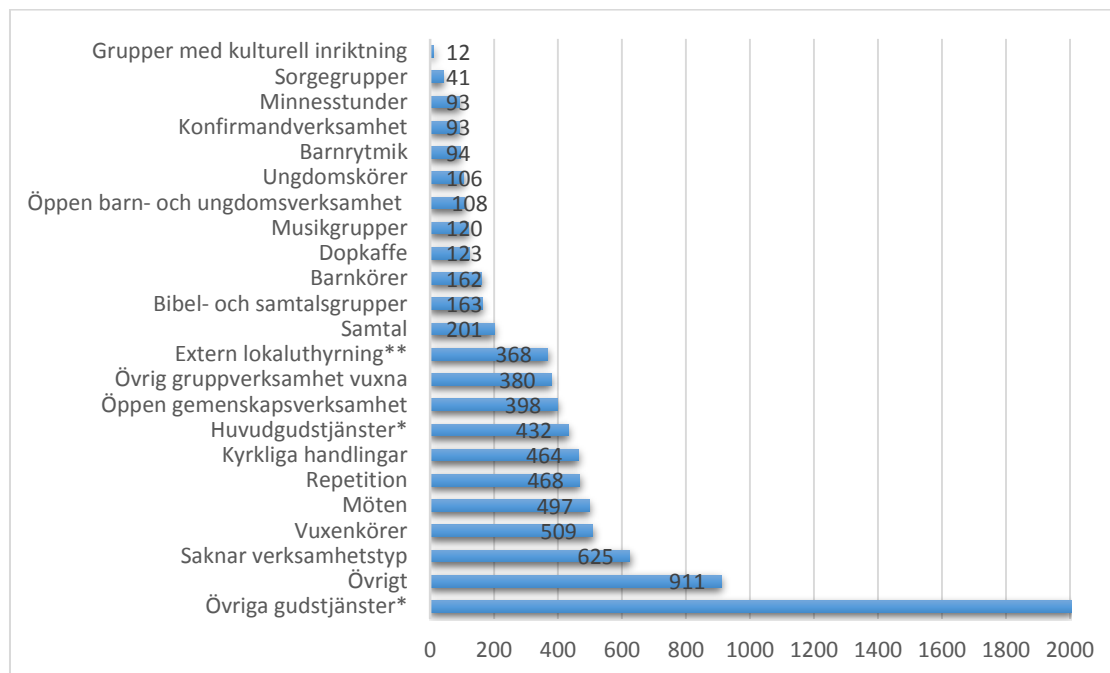


### Pastoratets verksamheter

Diagrammet nedan presenterar vilka verksamheter som bokade in sina sammankomster i bokningssystemet under 2019, samt vid hur många tillfällen verksamheterna träffades.

I diagrammet *Antal tillfällen* presenteras hela pastoratet samlat.

Diagram 3. Antal tillfällen, hela pastoratet



\* Med huvudgudstjänster menas de gudstjänster som firats som söndagens eller kyrklig helgdags huvudgudstjänst, oavsett om det är högmässa eller temagudstjänst. "Övriga gudstjänster" är de gudstjänster som inte är huvudgudstjänster, vare sig det är söndagsbön eller en temagudstjänst som inte har varit huvudgudstjänst under veckan.

\*\*Tillfällen som bokats under "Extern lokaluthyrning" är garanterat externa. Observera dock att även bokningar inom andra kategorier, såsom "Möten" och "Övrigt" kan ha skett i extern regi. Detta avslöjar inte statistiken.

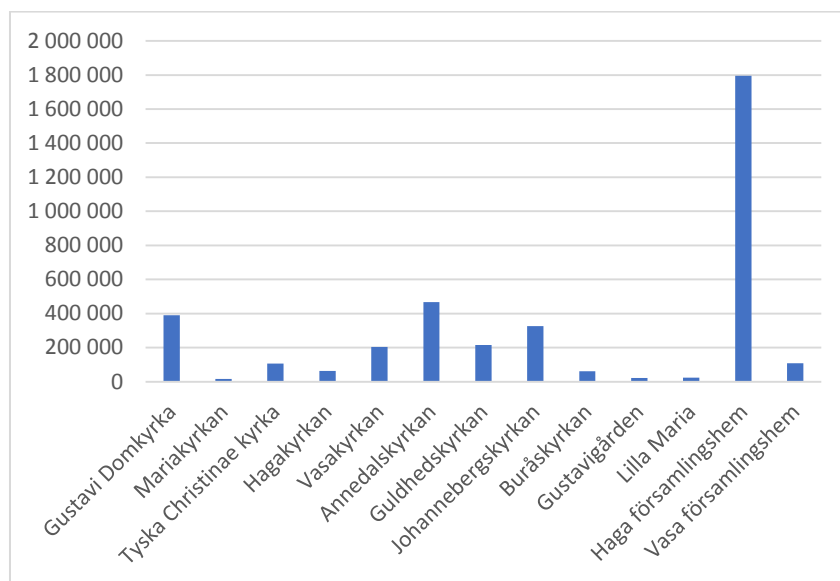
#### 4.4 Intäkter

Pastoratets intäkter härstammar från bidrag, försäkringsersättningar, gåvor, uthyrning (tillfälliga och stående) och andra inomkyrkliga bidrag.

Intäkterna 2019 uppgick totalt till 5 300 742 SEK (Olsson, 2021). 1,4 miljoner av dessa består av kyrkoantikvariatisk ersättning och 2,3 miljoner består av hyresintäkter. (Jankus, 2021)

Diagrammet visar intäkt per byggnad under 2019 (kyrkoantikvariatisk ersättning har exkluderats ur analysen). Haga församling som hyr ut fem lägenheter om totalt 485 kvadratmeter samt två kontor om totalt 281 kvadratmeter genererar hyresintäkter om nästan 1,4 miljoner om året.

Diagram 4. Intäkt per byggnad, exklusive KAE (sek)



I diagrammet står Johannebergskyrkan samt Guldhedskyrkan för både församlingshem och kyrka.

Nedanstående uppställning visar pastoratets fem största hyresgäster.

Tabell 1. Intäkter, pastoratets fem största hyresgäster

| Intäkt, kr  | Hyresgäst             | Kategori                                                |
|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| 365 026 kr* | Amnesty International | Fast hyresgäst,<br>Haga församling                      |
| 203 699 kr* | SL Commitment AB      | Fast hyresgäst,<br>Haga församling                      |
| 170 000 kr  | NORDEA Bank AB        | 2 konserter,<br>Domkyrkan                               |
| 99 250 kr   | Almakören             | 2 konserter,<br>39 övningstillfällen,<br>Annedalskyrkan |
| 81 700 kr   | SEB                   | 4 dagar,<br>Domkyrkan                                   |

\*Observera att de två hyresgästerna i Haga inleddes 1 maj 2019 och att siffran alltså bara representerar 2/3 av möjlig årsintäkt.

Ovanstående uthyrningar motsvarar cirka 40 procent av det totala fakturerade beloppet under 2019.

368 av de totalt 5472 bokningarna, motsvarande sju procent, var externa bokningar och 359 av dessa genererade fakturor.



#### 4.5 Pastoratets kostnader för byggnader, lokaler och mark

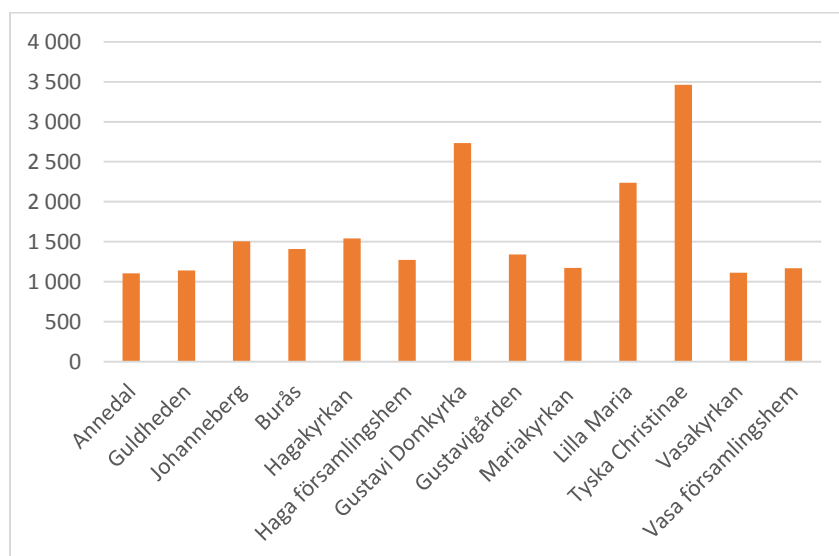
Den totala kostnaden för pastoratets byggnader uppgick 2019 till drygt 23 miljoner kronor (brutto, exklusive intäkter) vilket motsvarar ungefär 1 600 kr per kvadratmeter. I den totala kostnaden ingår avskrivningar, planerat underhåll, avhjälpande underhåll, energi, vatten och avlopp, tillsyn och skötsel, fastighetsförsäkring, larm och bevakning, tomträttsavgäld/arrende, fastighetsadministration samt konsultkostnader. I summan ingår även kostnaderna för arrendeavtalen till Göteborgs stad och Stiftsvinden (läs mer om Stiftsvinden i avsnitt 4.9). De fyra arrendeavtalens sammanlagda kostnad per år är 527 548 kr och 100 000 kr till Stiftsvinden.

Det är svårt att presentera en årlig fastighetskostnad med tanke på att det skiljer sig så från år till år beroende på vilket underhållsarbete som förlagts till aktuellt år. Därför presenteras även en uppskattning för framtida fastighetskostnader i nästa avsnitt.

För att visa den faktiska kostnaden för 2019 har vi valt att räkna bort den ersättning som fås tillbaka i form av KAE, kyrkoantikvariatisk ersättning. Då var den dyraste byggnaden per kvadratmeter Tyska Christinae kyrka, med 3463 kr per kvadratmeter. Den dyraste byggnaden totalt var Gustavi Domkyrka.

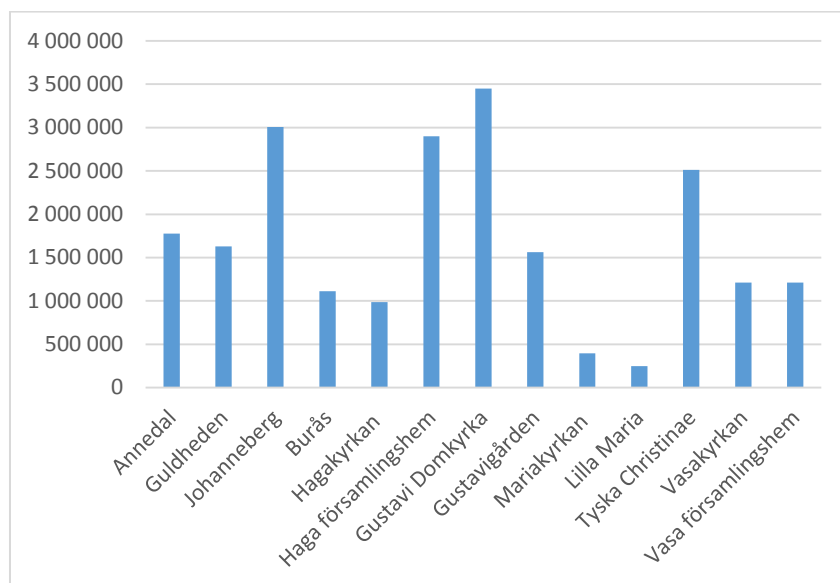
Observera att det under året förlades mycket underhållsarbete vid Tyska Christinae kyrka samt Haga församlingshem.

Diagram 5. Fastighetskostnad per kvadratmeter (sek/kvm), exklusive KAE



I diagrammet presenteras de kyrkor och församlingshem som är sammanbyggda, nämligen: Annedal, Guldheden, Johanneberg, Burås och Tyska Christinae. Övriga är presenterade separat.

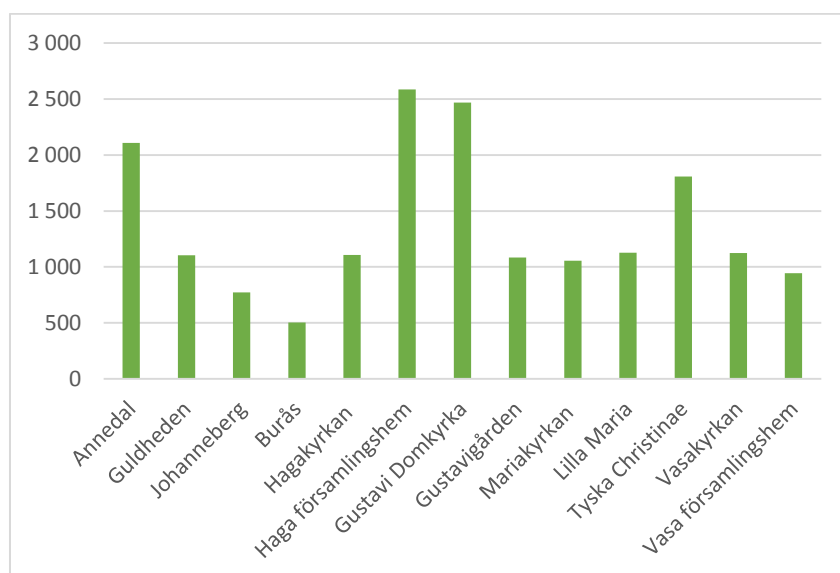
Diagram 6. Total fastighetskostnad exklusive KAE (sek)



I diagrammet presenteras de sammanbyggda kyrkorna och församlingshemmet ihop (Annedal, Guldheden, Johanneberg, Burås och Tyska Christinae). För övriga är kyrka och församlingshem presenterade separat.

Nedanstående diagram visar fastighetskostnaden dividerat med antal sammankomster, hämtat från nyttjandegraden. Totalt ger det oss en genomsnittlig fastighetskostnad per sammankomst på 1250 kronor (även här exklusive KAE).

Diagram 7. Fastighetskostnad per sammankomst



I diagrammet presenteras de kyrkor och församlingshem som är sammanbyggda ihop, nämligen: Annedal, Guldheden, Johanneberg, Burås och Tyska Christinae. Övriga är presenterade separat.

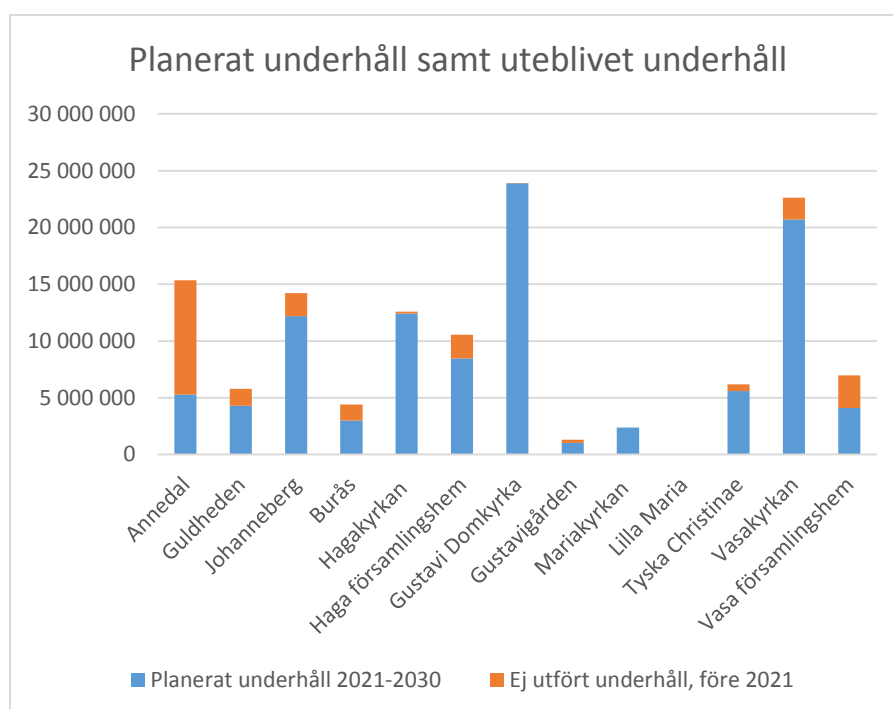
#### 4.6 Planerat underhåll

Diagrammet nedan visar två variabler:

- *kostnader för planerat underhåll per byggnad för åren 2021-2030*
- *kostnaden för ej utfört underhåll per byggnad före år 2021*

Ej utfört underhåll innebär underhåll som av olika skäl har prioriterats bort. När underhåll prioriteras bort faller de utanför planen för framtida underhåll. För att presentera förväntad kostnad per byggnad de kommande 10 åren har vi i diagrammet inkluderat även det uteblivna underhållet, som inte ska bortses från.

Diagram 8. Planerat underhåll 2021-2030



I diagrammet presenteras de kyrkor och församlingshem som är sammanbyggda ihop, nämligen: Annedal, Guldheden, Johanneberg, Burås och Tyska Christinae. Övriga är presenterade separat.

Jämte det planerade underhållet brukar den *eviga kostnaden* för byggnaderna nämnas. Den eviga kostnaden är en snittkostnad av det planerade underhållet. 2021 har domkyrkopastoratets byggnader totalt en årlig evig kostnad på 8,5 miljoner. De närmsta 10 åren ligger dock den årliga snittkostnaden högre, nämligen på 10,3 miljoner.<sup>8</sup>

I det planerade underhållet inkluderas bland annat tak och väggar (in- och utvändigt), golv, hissunderhåll och köksinredning. Däremot inkluderas inte el och belysning, rör, radiatorer, larm eller orglar. Och förstås inte heller avhjälpande underhåll (akuta åtgärder).

<sup>8</sup> Källa: Utdrag ur fastighetssystemet Incit Xpand och samtal med Thomas Schadel, Göteborgs stift.

#### 4.7 Befolknings- och medlemsutveckling i Domkyrkopastoratet

Siffrorna för medlemsutveckling respektive befolkningsutveckling utgår ifrån *Pastoratsrapporten* på nationell nivå för perioden 2010-2019.

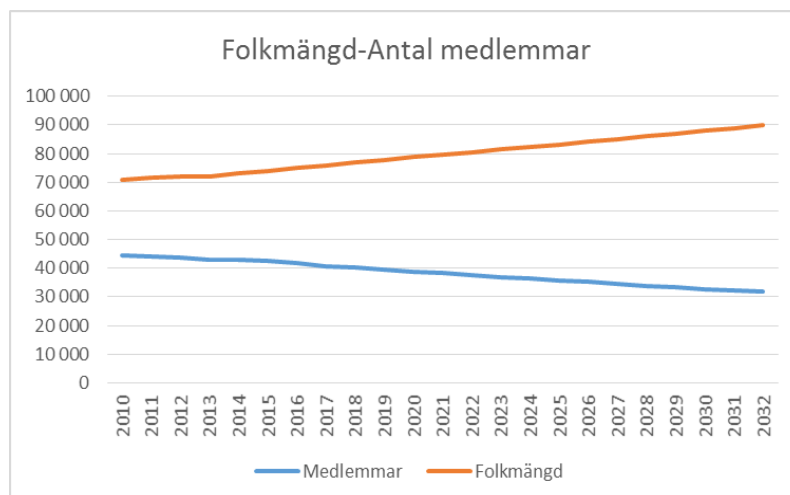
För åren 2020-2032 har följande använts:

-1,7 procent per år vad gäller medlemsutvecklingen, vilket är den preliminära förändringen för 2020.

+ 1,1 procent per år vad gäller befolkningsutvecklingen, vilket är den genomsnittliga förändringen under perioden 2010-2019.

Antalet medlemmar går enligt denna prognos från 62,8 procent av befolkningen år 2010 till 35,3 procent av befolkningen år 2032, vilket innebär en minskning med cirka 12 700 medlemmar.

Diagram 9. Folkmängd i förhållande till antal medlemmar



#### 4.8 Ekonomisk utveckling

När antalet medlemmar minskar påverkar detta intäkten, den s.k. kyrkoavgiften. Den senaste prognosen från april 2021 visar att kyrkoavgiften går från 72,2 miljoner kronor 2022 till 77,4 miljoner kronor år 2032.<sup>9</sup> Detta samtidigt som löneutvecklingen driver upp personalkostnaderna med cirka 2,5 procent per år och kostnaderna i övrigt ökar med cirka 2 procent per år.

Den ekonomiska prognosen visar stora underskott för kommande år och ett underskott på minus 16,9 miljoner år 2032 i fall dagens kostnader fortsätter att öka och intäkterna i bästa fall hålls konstanta. Det är därför viktigt att en strategisk plan omgående utformas för att minska kostnaderna och om möjligt öka externa intäkter.

<sup>9</sup> Att kyrkoavgiftsintäkten beräknas öka trots sjunkande medlemsantal beror på att medlemmarnas totala inkomst (i Skatteverkets prognos) förväntas öka. Kalkylen tar hänsyn till den beräknade procentuella förändringen av medlemsantal varje år.

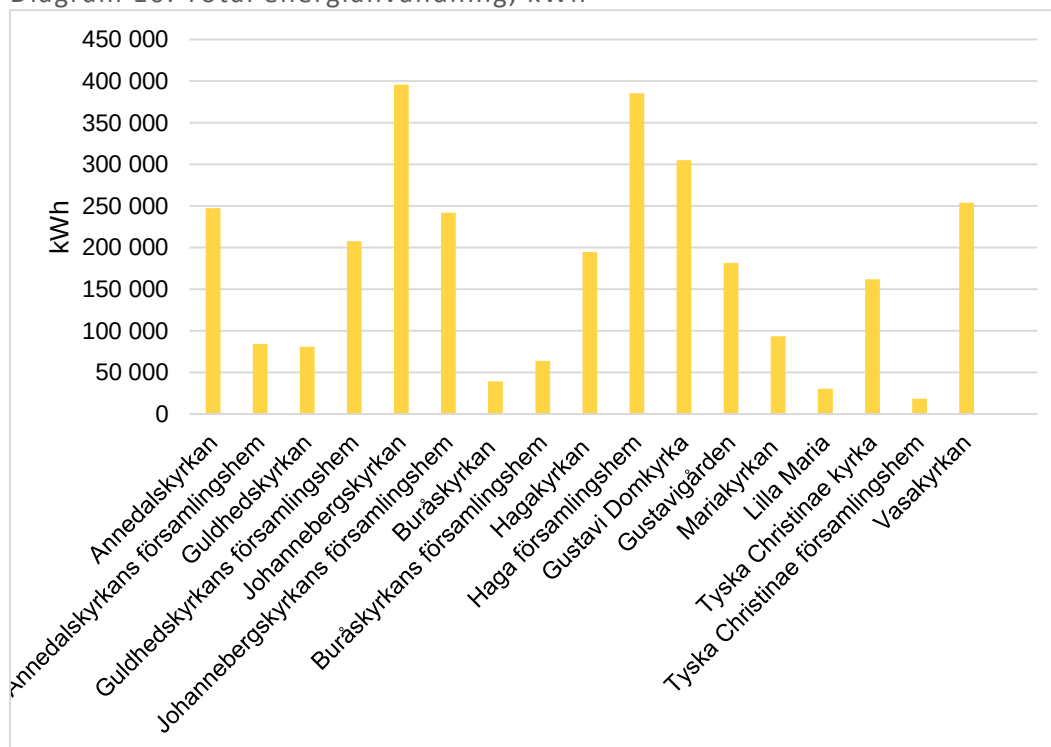
Personalkostnader och kostnader för fastigheternas drift utgör de två största kostnadsposterna och är därmed de viktigaste områdena att arbeta med. Personalkostnaderna (59,3 Mkr) utgör 60,3 procent av kyrkoavgiftsintäkterna. Fastighetskostnaderna (18,1 Mkr) i sin tur motsvarar cirka 18,4 procent. Fastighetsintäkterna uppgår till cirka 20 procent av fastighetskostnaderna i dagsläget.

Kyrkofullmäktiges mål är att lokalförsörjningsplanen ska föreslå metoder för att minst 25 procent av pastoratets fastighetsutgifter år 2025 täcks av fastighetsintäkter.

#### 4.9 Energianvändning

Energiförbrukningen varierar över pastoratets olika byggnader. Det är uppvärmningskostnader som utgör den absolut merparten av energiförbrukningen. Högst energiförbrukning år 2019 hade Johannebergskyrkan (396 MWh), följt av Haga församlingshem med 385 MWh. Lägst energiförbrukning stod församlingshemsdelen i Tyska Christinae kyrka samt Buråskyrkan för, med 18 respektive 39 MWh.

Diagram 10. Total energianvändning, kWh



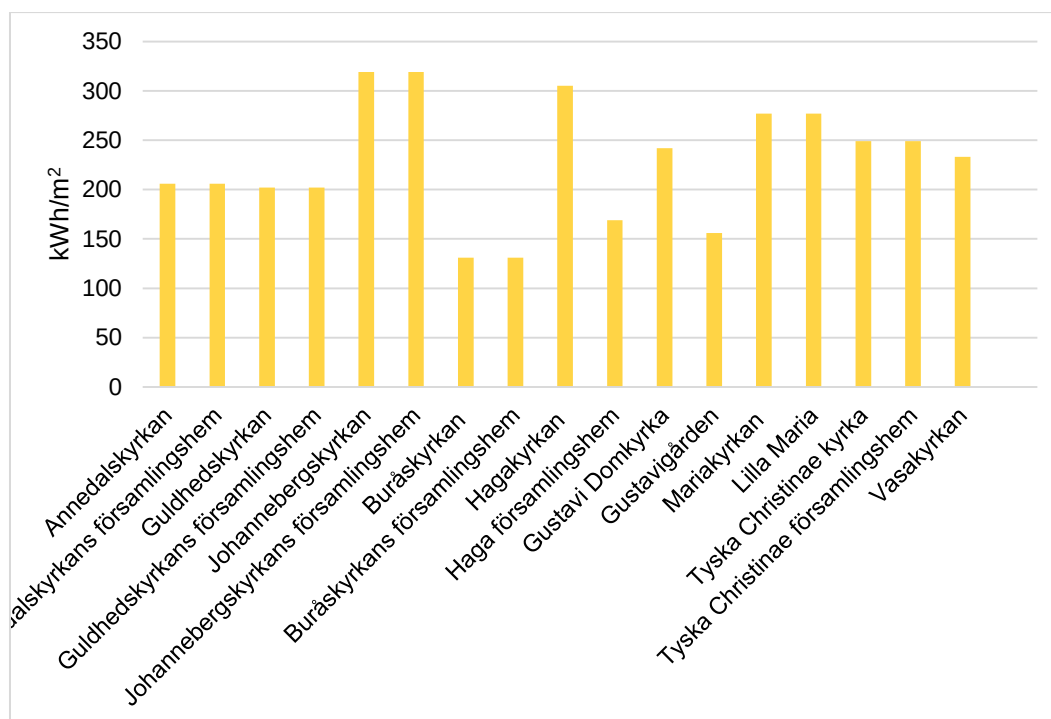
Ovan presenterad energiförbrukning är gradtalsjusterad<sup>10</sup>.

Ser man till förbrukade kWh per kvadratmeter blir bilden annorlunda (se diagram nedan). Johannebergskyrkan ligger fortfarande i topp men följs istället åt av Johannebergskyrkans församlingshem och av Hagaskyrkan. Energisnålast är Buråskyrkan och Gustavigården.

<sup>10</sup> Gradtalsjusterad innebär att energiförbrukningen har justerats för svängningar i utomhustemperaturen. Den presenterar alltså inte den faktiska energiförbrukningen utan energiförbrukningen efter att man har justerat enligt ett normalårs utomhustemperatur. Detta görs för att energiförbrukningen ska bli mer jämförbar år till år.

I genomsnitt förbrukar pastoratets byggnader 222 kWh per kvadratmeter.

Diagram 11. Energianvändning per kvadratmeter, kWh (2019)



Energiförbrukningen per kvadratmeter ovan är inte gradtalsjusterad utan återger den faktiska energiförbrukningen.

### Stiftsvinden

Stiftsvinden är en ekonomisk förening vars ändamål är att äga vindkraftverk och arrendera ut vindkraftverk. Syftet är att få tillgång till miljövänlig och förnyelsebar vindkraftsenergi till goda ekonomiska villkor. Domkyrkopastoratet har 29,5 andelar (föreningen består av totalt 910 andelar) i föreningen. Resterande andelar ägs av andra församlingar/pastorat samt av prästlönетillgångarna.

Andelsägarna använder sin andel av det arrenderade vindkraftverket för att producera el, för egen räkning eller för försäljning. Domkyrkopastoratet förbrukar hela sin andel av elproduktion i Stiftsvinden och köper in resterande från Dalakraft (miljömärkt el).<sup>11</sup>

Medlemskapet i Stiftsvinden kan påverka etablering av solkraft ur energiskatteaspekt.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Referens: Uppgifter från Lea Myllylä (Göteborgs stift) samt från stiftets årsredovisning genom Nasser Rakabdar (Göteborgs stift).

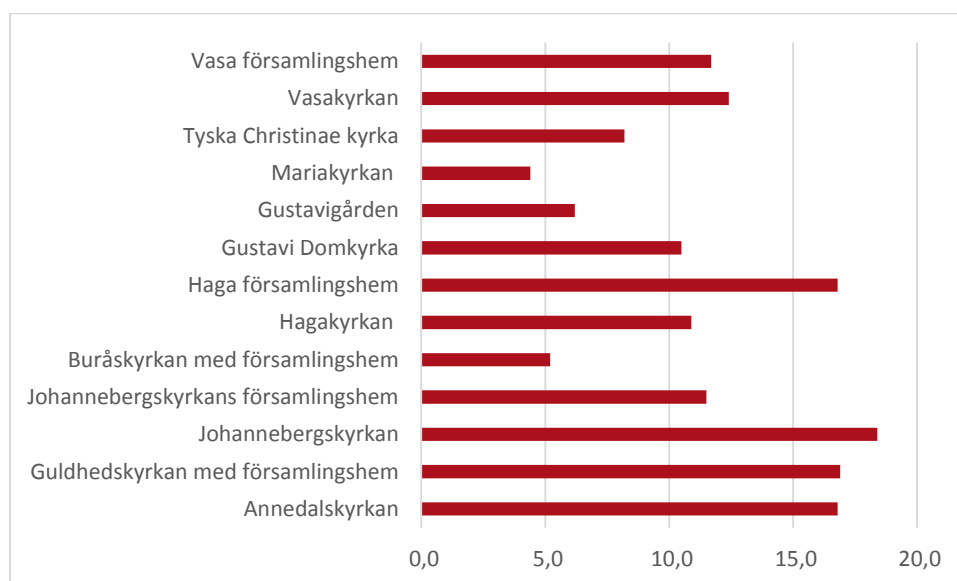
<sup>12</sup> Enligt dialog med Anki Gustafsson på Dalakraft kan medlemskapet i Stiftsvinden påverka etablering av solkraft eftersom man är energiskattepliktig för egenproducerad el i en solcellsanläggning som är större än 250 kW (från 1 juli höjs den till 500 kW) eller för egenproducerad el i ett vindkraftverk större än 125 kW (från 1 juli 250 kW). Med både solceller och vindkraftverk kommer man ofta över dessa gränsvärden och blir

#### 4.10 Miljöpåverkan

Pastoratets byggnader stod 2019 för ett koldioxidutsläpp motsvarande 169 ton. Detta motsvarar i genomsnitt 12 kg per kvadratmeter. De högsta totala utsläppen stod Johannebergskyrkan för, med 18,4 tCO<sub>2</sub>e (ton koldioxidekvivalenter). Den byggnad som orsakade högst värde CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter var Hagakyrkan, med 17,1 kg CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter (Löfman, 2021).

Utsläppen beror i huvudsak på värmeförsörjning. Alla byggnader värms upp genom fjärrvärme. All el är märkt som grön el.

Diagram 12. tCO<sub>2</sub>-utsläpp per byggnad



#### 4.11 Personal

Församlingsverksamhetens personal har sina arbetsplatser i huvudsak i församlingshemmen, eller i den del som inte är själva kyrkan, förutom i Tyska Christinae församling där samtliga arbetsplatser är placerade i en avskild del inne i kyrkan. Annedalskyrkan och Domkyrkan har några få arbetsplatser placerade i kyrkobyggnaden.

Under 2019 hade pastoratet 442 anställda, varav 303 tillfälligt anställda i form av 86 timarvoderade och 205 uppdragstagare.

Utifrån den ekonomiska situationen har kyrkorådet beslutat om anställningsstopp från november 2020 och framåt.

---

energiskattepliktig. Man måste då själv läsa av och redovisa hur stor den egenproducerade och skattepliktiga delen är.

#### 4.12 Verksamheternas behov av kyrkor och församlingshem

Detta avsnitt bygger på församlingsverksamheternas befintliga verksamheter och deras och väntade utveckling under de kommande åren.

Bedömningen bygger på planerade aktiviteter och förväntade volymer. Som underlag ligger verksamhets- och bokningsstatistik samt resultatet av den enkät som gick ut till de verksamhetsansvariga i februari-mars 2021. Analysen kompletterades med gudstjänster och kyrkliga handlingar hämtat från pastoratsrapporten 2019. (Kyrkokansliet, 2019)

Tabell 2. Verksamheternas sammankomster 2019\*

| Kategori                     | Antal sammankomster per vecka | Antal sammankomster per år** | Antal deltagare per vecka | Deltagare per sammankomst |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Barn och ungdomsverksamhet   | 12                            | 507                          | 204                       | 18                        |
| Körer                        | 26                            | 1 133                        | 687                       | 27                        |
| Verksamhet funktionshindrade | 5                             | 220                          | 106                       | 21                        |
| Servering                    | 4                             | 176                          | 120                       | 30                        |
| Samtalsgrupper               | 6                             | 253                          | 12                        | 2                         |
| Verksamhet för studerande    | 3                             | 132                          | 86                        | 29                        |
| Undervisning                 | 12                            | 528                          | 235                       | 20                        |
| Vuxengrupper                 | 24                            | 1 071                        | 399                       | 16                        |
| Konfirmander                 | 2                             | 88                           | 40                        | 20                        |
| Gudstjänster***              | 47                            | 2441                         | 2797                      | i.u.                      |
| Kyrkliga handlingar          | 9                             | 464                          | 348                       | i.u.                      |
| Möten*                       | 11                            | 497                          | i.u.                      | i.u.                      |

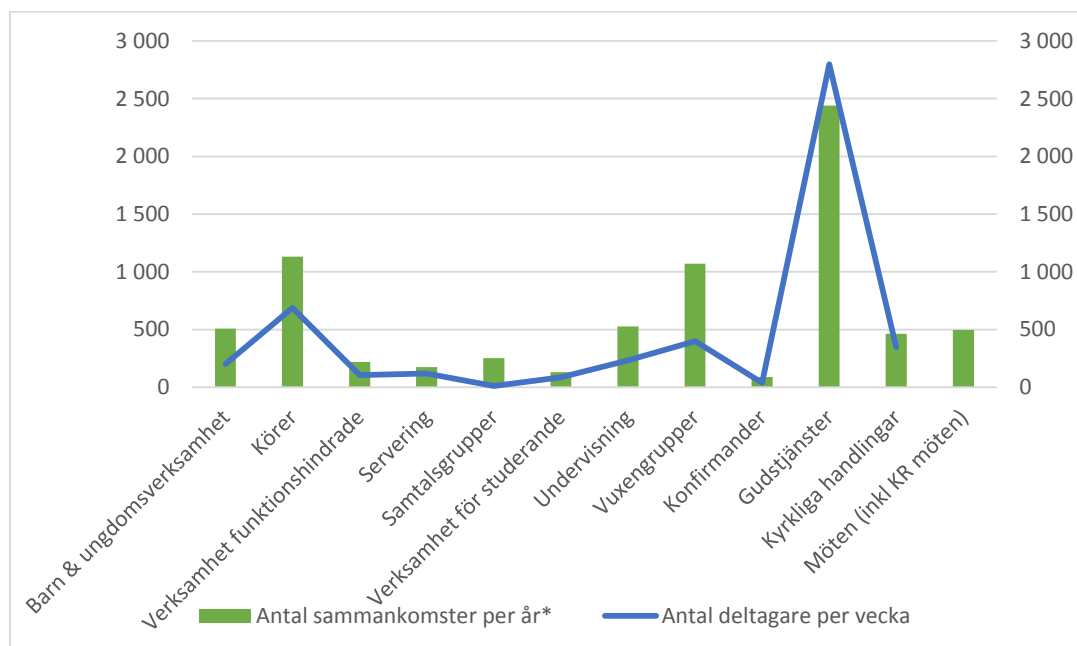
\*Antal möten är hämtade från bokningsstatistiken, övrig data kommer ifrån enkäten till verksamhetsansvariga.

\*\*Räknat med 8 veckors semesteruppehåll per år, det vill säga verksamheten antas pågå under 44 veckor per år. Undantaget gudstjänster och kyrkliga handlingar som pågår 52 veckor om året.

\*\*\*Gudstjänster innebär *huvudgudstjänster* och *andra gudstjänster* tillsammans. Uppgift om gudstjänstbesökare och deltagare vid kyrkliga handlingar är hämtat från Pastoratsrapporten 2019 (Kyrkokansliet, 2019)



Diagram 13. Sammankomster per år och deltagare per vecka



(Löfman H. G., 2021)

Resultatet av enkätundersökningen gav inga indikationer på att någon verksamhet väntas minska i omfattning, men det är förstås svårt att sja om den egna verksamheten. Det är inte orimligt att anta att behovet av verksamhet för daglediga kommer öka. Många av församlingarna rapporterar ett ökat behov av diakonala mötesplatser i ett samhälle med ökat utanförskap och ensamhet. Man ser ett växande behov av öppna mötesplatser som symboliserar tillhörighet och sinnesro.

#### 4.13 Arbetsplatser

Enkät till församlingsherdar, enhetschefer och församlingsrådsordförande gav nedanstående information rörande aktuellt antal arbetsplatser i enheterna samt en uppskattning av hur behovet av arbetsplatser kommer se ut om 10 år.

Tabell 3. Kontorsplatser i församlingarna

| Församling/enhet           | Arbetslagets storlek | Kontorsplatser i dag | Kontorsplatser om 10 år |
|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Annedal                    | 14                   | 13                   | 11                      |
| Johanneberg                | 25                   | 21                   | 25                      |
| Haga                       | 10                   | 9                    | 10                      |
| Kansliet                   | 8                    | 8                    | 13                      |
| Domkyrkan                  | 16                   | 13                   | 13                      |
| Tyska                      | 7                    | 7                    | 6                       |
| Vasa                       | 9                    | 8                    | 10                      |
| Sjukhuskyrkan (i Annedal)* | 10                   | 2                    | 1                       |
| <b>Summa</b>               | <b>99</b>            | <b>81</b>            | <b>89</b>               |

\*Sjukhuskyrkans arbetsplatser är i huvudsak i Sahlgrenska sjukhuset och styrs av VGR. Dessa är inte inkluderade i tabellen.

I enkäten ställdes frågan hur enheten ställer sig till flexibla arbetsplatser. Svaren kan sammanfattas med följande tre synpunkter:

1. Flexibla arbetsplatser är inte ändamålsenligt i den församlingsvårdande verksamheten. Präster och diakoner behöver egna rum för enskilda samtal för att kunna arbeta i enlighet med tystnadsplikten. Även pedagoger som har många föräldrakontakter eller kontakt med ungdomar kan sitta i samtal, även per telefon, där sekretess bör råda. För att ha kontorslandskap eller flexibla arbetsplatser skulle man behöva inrätta minst ett bokningsbart samtalsrum, men risken är att många behöver boka det samtidigt. Att istället göra hembesök för enskilda samtal skulle kunna innebära en risk som inte är förenlig med god arbetsmiljö. Ett fåtal flexibla eller gemensamma arbetsplatser med dator som alla kan låna är ett bättre alternativ.
2. Det kommer säkert även efter pandemin finnas anledning att delvis arbeta hemifrån. Mot bakgrund av hur väl det har fungerat kan vi tänka oss att arbetsgivaren bör möjliggöra arbete hemifrån även fortsättningsvis, i rimlig utsträckning. Det skulle göra att behovet av kontorsarbetsplatser i centrum minskar.
3. Det skulle fungera med flexibla kontorsarbetsplatser i den bemärkelsen att anställda skulle kunna dela rum och att en arbetsplats (skrivbord och dator) kan användas av fler än en medarbetare om scheman medger det. Det kräver även god tillgång till wifi och bärbara datorer.

## 5. Åtgärdsplan och konsekvensanalys

Här presenteras de prioriterade förslag på åtgärder som arbetsgruppen för lokalförsörjningsplanen fått i uppdrag att utveckla.

Åtgärderna har värderats och prioriteras av pastoratets ledningsgrupp samt diskuterats med fastighetsutskottet och med de sex församlingsrådets ordförande. Texten kommer att beredas i kyrkorådet, inför kyrkofullmäktiges fastställande i november 2021.

I Bilaga 1 återfinns åtgärder som kan genomföras **utanför** lokalförsörjningsramen.

I Bilaga 2 presenteras övriga åtgärdsförslag som fångats upp under arbetets gång men som inte analyseras vidare i liggande lokalförsörjningsplan.

### 5.1 Åtgärdsförslag

Sju åtgärdsförslag har lyfts fram för fortsatt utredning. De presenteras var och en nedan och jämförs i två prioriteringsverktyg i slutet av avsnittet.

#### Grova estimat

Arbetsgruppen för lokalförsörjningsplanen fick i uppgift att uppskatta respektive åtgärdsförslags resurs- och tidsåtgång. Det var en utmanande uppgift eftersom graden av osäkerhet är mycket stor och då projektens natur och omfattning fortfarande är oviss. Men ett grovt och tidigt estimat ger, trots sin osäkerhet, en fingervisning av vad projekten kräver för resurser. Uppskattningarna i avsnittet nedan presenteras därför med reservation om att det rör sig om just grova estimat och tidiga uppskattningar. Varje projekt kommer att kräva ytterligare förarbete och djupare analys i ett eventuellt nästa steg.

Nedanstående tidslinje ger en uppfattning om när projekten skulle kunna inledas och färdigställas, om beslutsfattarna väljer att genomföra dem.

Figur 2. Tidslinje - åtgärdsförslag

| Projekt       | 2021 | 2022                        | 2023      | 2024     | 2025  | 2026 | 2027 |
|---------------|------|-----------------------------|-----------|----------|-------|------|------|
| Johanneberg   |      | För                         | DPL Proj  | Bygge    |       |      |      |
| Gustavigården |      | För och Proj                | Bygge     |          |       |      |      |
| Hagakyrkan    |      | För                         | DPL, Proj | Bygge    |       |      |      |
| Gullbergsvass |      | För och Proj                | Bygge →   |          |       |      |      |
| Annedals      |      | För                         | DPL Proj  | Bygge    |       |      |      |
| Guldheden     |      |                             | För       | DPL Proj | Bygge |      |      |
| Konferens     |      | Utredning och förberedelser | Nyttjande |          |       |      |      |

För: Förarbete/Planering

Proj: Projektering

DPL: Detaljplan

## A. Johannebergs församlingshem – Studentboende och utbyggnad

Planerna kring att bygga om Johannebergs församlingshem till bland annat ett studentboende har vuxit fram under det senaste decenniet och en projektgrupp<sup>13</sup> utseddes våren 2021 för att fortskrida med utredning och förslag. Nyttjandegraden är idag låg och användningen begränsas också av att tillgängligheten i nuvarande utformning är begränsad. Enligt preliminära skisser skulle befintligt församlingshem kunna rymma ca 30 studentrum.

I samband med att församlingshemmet byggs om kan åtgärder göras för att kunna hyra ut Johannebergskyrkan mer. För att den ska bli en attraktiv konsert/möteslokal behövs en utbyggnad med ny separat entré med fler toaletter och förbättrad tillgänglighet och bättre utrymningsmöjligheter.

Med en ny entrébyggnad på innergården kan fastighetens olika delar nås tillgängligt och separat vilket möjliggör även annan uthyrning samt parallella aktiviteter. Det finns till exempel intresse hos Vasaskolan att hyra in sig för lunchservering till sina 110 elever.

En utökning av förskolan Trädet skulle också kunna öka intäkterna. Som en del av projektet ingår därför också att utreda förutsättningarna för ytterligare en förskoleavdelning.

När/om församlingshemmet byggs om till studenthem får det konsekvenser för befintliga arbetsplatser. Diakoner och präster kommer även fortsatt att behöva enskilda rum medan övrig personal får mer flexibla arbetsplatser. Efter en översyn av det faktiska behovet är även detta en del av innehållet i den framtida helhetslösningen.

### ANALYS JOHANNEBERG

*Syfte: Att nå och förankra målgruppen till församlingen inom ramen för en hållbar fastighetsekonomi.*

*Mål: Att fortsätta arbetet med att skapa studentbostäder samt utöka förskoleverksamheten och öka uthyrningsgraden av Johannebergs församlingshem.*

*Målgrupp: 19-40 åringar, samt förskolebarn.*

*Nästa steg: Beslut behöver tas till budget för att omfatta planeringsfasen under 2022.*

I dagsläget väntar pastoratet på besked från stadsbyggnadskontoret (SBK) rörande startdatum för detaljplanearbetet. Enligt tidigare besked påbörjas arbetet under 2022 och därför behövs beslut rörande budget för den arbetsinsats som dialogen med kommunen kommer att innebära.

Under processen med detaljplanearbetet kommer det att utkristallisera sig vilka utvecklingsmöjligheter för fastigheten som visar sig möjliga att realisera.

---

<sup>13</sup> Johannebergs projektgrupp består av Mattias Sundqvist, Magnus Borglund, Malin Bäckström och Johan Lundin.

Parallellt med arbetat att utreda olika förslag till om- och tillbyggnad löper arbetet med att precisera en projektkalkyl för att säkerställa projektets ekonomiska förutsättningar.

#### Tidsplan & Resursåtgång

| <b>Johannebergs församling</b>                          | <b>Fas I: 2021-22</b><br>Planering (förarbete och detaljplan)                                                                                                                     | <b>Fas II: 2023-24</b><br>Genomförande (projektering och byggande)                                | <b>Fas III: 2025</b><br>Nyttjande                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ta fram ritningar                                       | Extern konsult: <ul style="list-style-type: none"> <li>Förslagshandling ca 400,000</li> <li>Detaljplaneprocess ca 400,000</li> <li>Kalkyl samt utredningar ca 200,000.</li> </ul> | Förfrågningsunderlag, Bygghandling. Extern konsult, kostnad: ca 3 miljoner (5 % av byggkostnaden) |                                                                                                                                                                             |
| Intern projektledning                                   | 0,5 FTE <sup>14</sup>                                                                                                                                                             | 1 FTE                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| Kontinuerlig administration mot hyresgäster och internt |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   | 0,2 FTE (kontinuerligt)                                                                                                                                                     |
| Lokalvård och vaktmästeri                               |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   | X FTE                                                                                                                                                                       |
| Om- och tillbyggnad av församlingshemmet                |                                                                                                                                                                                   | Ca 60 miljoner*                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
| <b>Intäkter</b>                                         |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Studentbostäder ca 1500 000 kr/år</li> <li>Förskola ca 600 000 kr/år</li> <li>Övrig extern uthyrning ca 300-600 000 kr/år</li> </ul> |

\* I kalkylen ingår: 30 studentlägenheter, två toaletter i församlingshemmet, förbindelse av kyrka och församlingshem, ny hiss och trappa, tillbyggnad på gården för förskola och för allmänt utrymme till café och skolbespisning (Vasa skolan).

## B. Gustavigården

Pastoratet har tillgång till en av Göteborgs innerstads mest attraktiva adresser, Kyrkogatan 28. I dagsläget är Domkyrkoförsamlingens personal och pastoratskansliets personal utspridda i både Domkyrkan och i Gustavigården.

<sup>14</sup> FTE: Full Time Employment, är ett begrepp som används för att beräkna hur många heltidstjänster som avses. Den svenska översättningen är Motsvarande heltidstjänster.

Gustavigården borde kunna generera externa hyresintäkter. Ett arbete bör därför initieras för att utreda förutsättningarna och presentera ett antal möjliga scenarier. Uppdraget bör vara att förutsättningslöst ta fram förslag som tillgodoser både den befintliga verksamhetens behov samtidigt som nya möjligheter till intäktsskapande uthyrning utreds. Målsättningen bör vara ändamålsenligt och resurseffektivt lokalutnyttjande samt ekonomiskt hållbar förvaltning.

Förslaget presenteras för kyrkorådet under hösten 2021.

För att möjliggöra uthyrning kan arbetsplatser eventuellt behöva omlokaliseras till någon annan av pastoratets byggnader. Konsekvensanalys ska visa hur förslaget påverkar förutsättningarna för befintliga verksamheter, inte minst körverksamheten som idag upptar en stor del av Gustavigården.

I dagsläget håller följande verksamhet till i Gustavigården:

- Domkyrkans goss- och flickkör samt Gustavi ungdomskör. 200 personer/vecka.
- Kafé Gustavi gemenskapsträff. 1ggn/vecka. Ca 15 deltagare
- Bibelstudier, träffas med oregelbundenhet, 6-7 personer
- Diverse studiecirkel

Dessutom håller Göteborgs stift utbildningsdagar och andra möten i Domkyrkan samt i Gustavigårdens hela andra våning. Lokalerna är funktionsenliga för detta representativa ändamål men ljudisolering och ventilation behöver ses över.

## **ANALYS GUSTAVIGÅRDEN**

*Syfte: Ökade fastighetsintäkter och ett mer effektivt nyttjande av lokalerna.*

*Mål: Att optimera användningen av pastoratets lokaler i Gustavigården utifrån verksamhetens behov och samtidigt säkra en ekonomiskt hållbar förvaltning.*

*Målgrupp: Externa hyresgäster: pastoratsbor och besökare*

*Nästa steg:*

1. Domprosten behöver utse en arbetsgrupp (förslagsvis ledamöter ur FU, kanslichefen samt extern arkitekt).
2. Ge arkitekt i uppdrag att:
  - a. lämna förslag på hur Gustavigården kan användas på ett kostnads- och utrymmeseffektivt sätt.
  - b. utreda vilka begränsningar/möjligheter som finns för byggnaden.
3. Utred efterfrågan på konferenslokal respektive långsiktig uthyrning.
4. Utred vilken personal och vilka verksamheter som påverkas och undersök vilka alternativ som finns. Utred möjlighet till fler kontorsplatser i Domkyrkan.
5. Det slutgiltiga förslaget blir föremål för kyrkorådet/domprosten att ta ställning till.

## Tidsplan &amp; Resursåtgång

| <b>Gustavigården</b>                                        | <b>Fas I: 2022-23</b><br>Planering<br>(förarbete och projektering) | <b>Fas II:</b><br>2023-24<br>Genomförande<br>(bygge) | <b>Fas III: 2025</b><br>Nyttjande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ta fram förslag                                             | Extern konsult:<br>Förstudie ca<br>100,000 sek                     | Förfrågnings-<br>underlag ca<br>500 000 sek          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Intern<br>projektledning                                    | 0,2 FTE                                                            | 0,2 FTE                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Värdskap,<br>marknadsföring,<br>administrera<br>hyresgäster |                                                                    |                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,05 FTE vid långtidsuthyrning,</li> <li>• betydligt mer vid konferensuthyrning (kontinuerligt)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| Ombyggnad                                                   |                                                                    | Grov uppskattning:<br>10-20 miljoner*                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Intäkter</b>                                             |                                                                    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hyra - långtidsuthyrning                                    |                                                                    |                                                      | <p>Gustavigården är 1165 m2 (BRA). 300m2 genererar per år:**</p> <p>Lägenheter, 1500 kr/m2:<br/>→450,000 kr/år</p> <p>Kontorslokal, 2500 kr/m2:<br/>→750,000 kr/år</p>                                                                                                                                                                                         |
| Hyra - konferens                                            |                                                                    |                                                      | <p>Prisexempel, 35 personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3000 kr per halvdag</li> <li>• 4000 kr för heldag.</li> </ul> <p>Jmf långtidsuthyrning lägenhet: <i>brake even</i> vid 150 halvdags-uthyrningar/år, eller 3/vecka.</p> <p>Jmf långtidsuthyrning kontorslokal: <i>brake even</i> vid 250 halvdags- uthyrningar/år, eller 5/vecka.</p> |

\* i kalkylen 20 miljoner ingår ombyggnad av **hela** byggnaden, samtliga våningar, inklusive installationer.

\*\*Hyresintäkter för lägenhet i Haga församling är 1157kr/m2. En modern lägenhet i centrala Göteborg uppskattas ligga på 1500kr/m2. Hyresintäkter för kontorslokal i Haga församling är 2869kr/m2. En kontorslokal i centrala Göteborgs uppskattas kunna generera minst 2500kr/m2.

## C. Haga församling och Västlänkens nya station

Västlänkens utbyggnad och den nya stationen i Haga innebär stora möjligheter för församlingen, flera tusen människor kommer att röra sig i området kring Hagakyrkan varje dag. I enkäterna och vid samtal framkom att man vill erbjuda andliga hållpunkter i vardagen samt möta den ökande efterfrågan när det gäller själavård och diakoni. Detta ställer nya krav på öppettider av Hagakyrkan samt på bemanning och tillgänglighet. För att uppnå det behöver både verksamheten och kyrkobyggnaden anpassas.

Åtgärdsförslag:

- Ombyggnation av norra entrén som vetter mot station Haga
- All personal får sina arbetsplatser i kyrkan, så att kyrkan kan hållas öppen från tidig morgon till sen kväll
- Södra läktaren, rummet under den södra läktaren och sakristian byggs om till arbetsplatser
- Caféverksamhet bedrivs under orgelläktaren
- Tillbyggnad längs med Hagakyrkans långsida mot söder med ett engelskt vinterbonat växthus (parken har engelsk förebild). Denna tillbyggnad föreslås fungera som samlingssal, till sopplunch, kyrkkaffe, dopkaffe, minnesstund med mera
- Byggnaden på Haga Östergata föreslås byggas om och användas till annan verksamhet eller till ökad extern uthyrning. Församlingen har föreslagit musikskoleverksamhet i kyrkans regi. En redan beprövad strategi som genererar kontinuerliga intäkter är extern uthyrning.

I dagsläget har följande verksamheter sin hemvist i Haga församlingshem:

- Körer. Följande tre körer har idag sin hemvist i församlingshemmet:
  - Unga: 6-9 år
  - Junior: 10-12
  - Ungdom: 13-17 år
- *Liten och stor*. Träffar för föräldralediga. Gemensamma utskick för Domkyrko- och Haga församling
- Universitetsprästerna: 2 anställda med arbetsplatser i Haga
- Filmkvällar och bokcirklar
- Diverse externa hyresgäster

Idag står övre våningens 105 m<sup>2</sup> i församlingshemmet tomt. En ombyggnation behöver göras för att möjliggöra uthyrning.

### ANALYS HAGA FÖRSAMLING

*Syfte: Tillgänglighet, synlighet och medlemsvård. Ökade fastighetsintäkter. Mer effektivt nyttjande av våra lokaler.*

*Mål: Att tillgängliggöra Hagakyrkan i samband med den nya Västlänken-stationen.*



*Målgrupp: Pastoratsbor samt alla som reser med Västlänken.*

*Nästa steg:*

- Domprosten utser en arbetsgrupp som kan driva ärendet (förslagsvis församlingsherde, ledamot ur FU samt annan relevant kompetens)
- Utred och besluta om hur kyrkobyggnaden och Haga Östergata nyttjas mest effektivt, utifrån pastorats vision och församlingsinstruktion.
- Fastställ hur många arbetsplatser som kommer behövas i Haga, samt hur flexibla dessa kan vara, i en postpandemisk arbetsplats.

#### Tidsplan & Resursåtgång

| Haga församling                      | Fas I: 2022<br>Planering | Fas II: 2023-2025<br>Genomförande<br>(detaljplan,<br>projektering och<br>bygge) | Fas III: 2026<br>Nyttjande                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ta fram förslag                      | Arkitekt:<br>50 000kr    | Arkitektgrupp: ca<br>500 000 kr                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Intern<br>projektledning             | 0,3 FTE                  | 0,3 FTE                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Administrera<br>hyresgäster          |                          |                                                                                 | 0,05 FTE<br>(kontinuerligt)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ombyggnad                            |                          | Grov uppskattning:<br>15 miljoner*                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Intäkter</b>                      |                          |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hyresintäkter Haga<br>församlingshem |                          |                                                                                 | Haga församlingshem är 2281<br>m <sup>2</sup> (BRA). Idag hyrs 766 m <sup>2</sup> ut<br>till lägenheter och kontor.<br><br>Dagens lägenheter inbringar<br>1157 kr/m <sup>2</sup> : →560,904 kr/år<br><br>Dagens kontorslokaler inbringar<br>2869 kr/m <sup>2</sup> : →806,262 kr/år<br><br>Totalt nästan 1,4 miljoner |

*\* I kalkylen ingår ombyggnad av kyrkan för kontor (5 miljoner) samt tillbyggnad av engelskt växthus (10 miljoner). Ombyggnad av församlingshemmet ingår i dagsläget inte i kalkylen.*

## D. Ny kyrka i Gullbergsvass

I Gullbergsvass kommer 20 000 människor att bo och lika många planeras arbeta där. Området byggs ut främst efter 2025 men planerna läggs redan nu. (Göteborgs stad, 2021) Mot bakgrund av de omfattande förändringen som Göteborgs stad har framför sig är frågan hur Svenska kyrkan och pastoratet tar plats i den nya staden. I den gamla staden finns kyrkor och församlingshem som givna inslag, de är signaturbyggnader och en del av kulturarvet. I den nya staden är kyrkan utmanad att ta plats på ett nytt sätt. Utan en given position i planeringen måste processen drivas aktivt. Som fastighetsägare och samhällsaktör har pastoratet möjlighet att ta initiativ och synas också i den nya staden. Visionen om en kyrkobyggnad med flera andra funktioner, så som bostäder, restaurang och skola kan formas och presenteras för ansvariga inom Göteborgs stad. En plan för finansiering och genomförande behöver ingå i en sådan dialog.

Pastoratet har inlett samtal med stadsbyggnadskontoret och det ansågs fullt möjligt att få tillgång till tomtmark, till exempel i den nya stadsdelen vid Gullbergsvass. Här finns möjligheter att bygga kyrka för framtiden, både i bokstavlig och bildlig mening, samtidigt som pastoratet visar sin vilja att bidra i utvecklingen av en hållbar och mänsklig stad.

Om man väljer att bygga är det viktigt att tänka in inkomstdrivande verksamhet. Till exempel genom att dela lokaler med andra verksamheter eller genom att driva affärsdrivande verksamhet, som lägenheter, restaurang, äldreboende, förskola eller begravningsbyrå. Viktigt att lokalerna långsiktigt bär sig själva.

### ANALYS GULLBERGSSVASS

*Syfte: Tillgänglighet, synlighet och närvaro i den nya stadsdelen.*

*Mål: Utredda möjligheten att skapa kyrka i Gullbergsvass.*

*Målgrupp: De nyinflyttade göteborgarna*

*Nästa steg:*

- Utse ansvarig. Förslagsvis Stefan Hiller med input från Johan Lundin.
- Bevaka processen: kommer det bli boende eller kontor i Gullbergsvass? Kontinuerlig kontakt med Stadsbyggnadskontoret.
- Var i området vill pastoratet i så fall finnas?
- Precisera tidsplanen. När behöver pastoratet senast säga Ja till projektet?

## Tidsplan &amp; Resursåtgång

| <b>Gullbergsvass</b>                     | <b>Fas I: 2022-25</b><br>Planering                           | <b>Fas II: 2025-30</b><br>Genomförande | <b>Fas III: 2030/50</b><br>Nyttjande |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Intressebevakning                        | Arkitekt,<br>100 000 SEK<br>(utspritt under<br>åren 2022-25) | Arkitektgrupp,<br>X SEK                |                                      |
| Intern projektledning                    | X FTE                                                        | X FTE                                  |                                      |
| Värdskap, administrera<br>hyresgäster mm |                                                              |                                        | Beror på åtgärd.                     |
| Nybyggnad                                |                                                              | Hög                                    |                                      |
| Övriga investeringar                     |                                                              | Hög                                    |                                      |
| <b>Intäkt</b>                            |                                                              |                                        |                                      |
| Hyresintäkter                            |                                                              |                                        | Hög                                  |

**E. Annedalskyrkan**

För att göra något ytterligare av marken vid Annedalskyrkan är det nödvändigt att först utreda vem som är lagfaren ägare. Marken är på 8 631 kvm, cirka 0,8 hektar. Annedalskyrkan uppfördes 1908-1910 på sin plats efter ett särskilt beslut i Göteborgs stadsfullmäktige i samband med att Änggårdssbergen skulle bebyggas. Ingen utfärdad lagfart är känd och inget arrende utgår till Göteborgs stad. Detta gör att stadsfullmäktiges beslut är att likna vid kronodonationsjord, det vill säga den typ av mark som är skänkt av kronan. Idag är det rimligt att tro att både Domkyrkopastoratet och Göteborgs stad anser sig äga marken. Ingen annan typ av verksamhet på fastigheten går att utveckla innan lagfaren ägare är utredd. En risk med att utreda är att Göteborgs stad blir lagfaren ägare vilket innebär att ett arrendeavtal och därmed en arrendeavgift kan tillkomma. En möjlighet är att Domkyrkopastoratet blir lagfaren ägare och då ges full rådighet för marken och dess utveckling. Bestämmelserna i Kulturmiljölagen och Plan- och bygglagen gäller förstås fortfarande.

Annedalskyrkan måste generera fler intäkter för att i större grad täcka sina egna fastighetskostnader. Kyrkan skulle kunna hyras ut till systerkyrkor eller andra externa aktörer, på lång eller kort sikt.

Kyrkan kan även göras om till kulturkyrka, som Oslos Jakob Kirke. I Jakob Kirke drivs verksamheten av en extern kulturverkstad som arrangerar konserter, utställningar, teater- och dansföreställningar. För ett sådant upplägg behöver diverse åtgärder tas. Fasta bänkar behöver ersättas med lösa stolar för flexiblare användning med mera.

**ANALYS ANNEDALSKYRKAN**

*Syfte: Ökade fastighetsintäkter. Mer effektivt nyttjande av våra lokaler.*

*Mål. Nyttja kyrkan på ett ekonomiskt hållbart sätt.*

*Målgrupp: Näringsliv, kultur och församlingsbor.*

*Nästa steg:*

- Att ge domprosten i uppdrag att hitta sätt att bringa intäkter till Annedalskyrkan
- Utse projektansvarig.
- Utred markägarfrågan.
- Ta kontakt med Akademiska hus på Medicinareberget och undersök intresse.
- Undersök vilka intressenter som finns i närområdet, till exempel inom en radie om 3 kilometer.

Tidsplan & Resursåtgång

| <b>Annedalskyrkan</b>                    | <b>Fas I: 2022</b><br>Planering/förarbete | <b>Fas II: 2023-26</b><br>Genomförande<br>(projektering,<br>eventuellt detaljplan<br>samt byggande) | <b>Fas III: 2025</b><br>Nyttjande |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ta fram förslag                          | Arkitekt: 50,000 sek                      | Arkitektgrupp, XX sek                                                                               |                                   |
| Intern<br>projektplanering               | X FTE                                     | X FTE                                                                                               |                                   |
| Värdskap,<br>administrera<br>hyresgäster |                                           |                                                                                                     | Beror på åtgärd                   |
| Anpassa kyrkorummet                      |                                           | Grov uppskattning:<br>3 miljoner*                                                                   |                                   |
| <b>Intäkter</b>                          |                                           |                                                                                                     |                                   |
| Hyresintäkter                            |                                           |                                                                                                     | Medel/Låg?                        |

*\*Beror på vad pastoratet väljer att göra. Uppskattningen bygger på att anpassa kyrkorummet genom att t.ex. flytta bänkar, eventuellt åtgärda golvet, bygga fler toaletter, bygga scen med mera.*

## F. Guldhedskyrkans församlingshem

Marken vid Guldhedskyrkan skulle kunna vara möjlig att bebygga. Där skulle kunna byggas nytt för att driva till exempel äldreboende eller LSS-boende (LSS: Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), ett gruppboende särskilt anpassat för personer med olika funktionsnedsättningar som drivs i pastoratets regi. Boendet skulle även kunna kombineras med lägenheter för t.ex. gästforskare då en sådan efterfrågan finns i området, lämpligt placerat mellan Sahlgrenska och Chalmers.

Studentboende, kyrklig dagcentral, café med servering är andra förslag.

### ANALYS GULDHEDEN

*Syfte: Ökade fastighetsintäkter och komplettera befintlig verksamhet vid Guldheden.*

*Mål: Att komplettera och utvidga verksamheten i Guldheden.*

*Målgrupp: Personer med funktionsvariationer.*

*Nästa steg:*

- Utse en projektgrupp, med bland andra församlingsherden och ledamot ur FU med arkitektkompetens.
- Ansök om ny detaljplan.
- Utred möjligheten att köpa loss mer mark.

### Tidsplan & Resursåtgång

| <b>Guldheden</b>                         | <b>Fas I: 2022</b><br>Planering | <b>Fas II: 2023-26</b><br>Genomförande<br>(detaljplan,<br>projektering och<br>bygge) | <b>Fas III: 2027</b><br>Nyttjande |
|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ta fram förslag                          | Arkitekt: 100,000 sek           | Arkitekt, ca 1 miljon                                                                |                                   |
| Intern projektledning                    | 0,3 FTE                         | 0,3 FTE                                                                              |                                   |
| Värdskap,<br>administrera<br>hyresgäster |                                 |                                                                                      | Personal till<br>boendet: X FTE   |
| Byggkostnader                            |                                 | Grov uppskattning: 20<br>miljoner*                                                   |                                   |
| <b>Intäkter</b>                          |                                 |                                                                                      |                                   |
| Hyresintäkter                            |                                 |                                                                                      | i.u.                              |

\*Räknas på en bostadsyta om 500 m<sup>2</sup>, inklusive specialanpassningar för LLS-boende.

## G. Ökad uthyrning av konferenslokaler

För att koncentrera och effektivisera konferensuthyrningen rustar vi upp en eller två lokaler som genom tillgänglighet och centralt läge har bäst chans att attrahera externa konferensgäster. De byggnader som rimligtvis kommer utses som bäst lämpade är Gustavigårdens salong och/eller Vasa församlings stora eller lilla sal.

Denna satsning kräver en helhetslösning, där allt från marknadsföring och bokningstillfälle till genomförande måste fungera.

Står konferenslokalerna obokade kan de även nyttjas till interna möten.

### ANALYS KONFERENS

*Syfte: Att öka fastighetsintäkterna samtidigt som vi nyttjar lokalerna på ett mer effektivt sätt och arbetar för en mer delaktig kyrka som syns och bjuder in.*

*Mål: Att utreda om det är lukrativt att satsa på bra konferenslokaler.*

*Målgrupp: Externa hyresgäster (pastoratsbor och besökare).*

*Nästa steg: KR behöver ge domprosten i uppdrag att utse ansvarig för att:*

- a. Utreda efterfrågan på konferenslokaler i centrala Göteborg och beräkna hur givande en sådan satsning skulle bli.
- b. Identifiera och utrusta en-två lokaler som konferenslokaler för externa hyresgäster.
  - i. Observera: Faller valet på Gustavigården så konkurrerar den med åtgärdsförslaget kring Gustavigården nedan.
  - ii. Överväg om/hur kyrkorummen kan inkluderas som potentiella konferenslokaler.

## Tidsplan &amp; Resursåtgång

| <b>Konferens</b>                                  | <b>Fas I: 2022</b><br>Utredning | <b>Fas II: 2022-23</b><br>Genomförande   | <b>Fas III: 2023</b><br>Nyttjande                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intern projektledning                             | ca 0,2 FTE                      | ca 0,2 FTE                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Värdskap:<br>administration och<br>marknadsföring |                                 |                                          | 0,2-0,3 FTE<br>(kontinuerligt)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Förbättrad ljudisolering                          |                                 | 470 kr/kvm*<br>exklusive<br>projektering |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ny konferensutrustning                            |                                 | Relativt låg                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Intäkter</b>                                   |                                 |                                          | Intäktsexempel, 35 pers: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3000-4000 kr per förmiddag</li> <li>• 4000-5000 kr per heldag<sup>15</sup></li> </ul> <i>Se vidare analys för<br/>Gustavigården nedan.</i><br>Dopkaffe för<br>pastoratsmedlemmar är gratis<br>(övriga debiteras 700kr) |

\*I kvadratmeterpriset 470kr ingår rivning, transport och uppsättning. Projektering och uppstartskostnad ingår däremot inte.

<sup>15</sup> Prisbilden är uppskattad utifrån exempel i sökverktyget TimeToMeet, [Konferensbokning online - TimeToMeet](#)

## 5.2 Jämförande analys

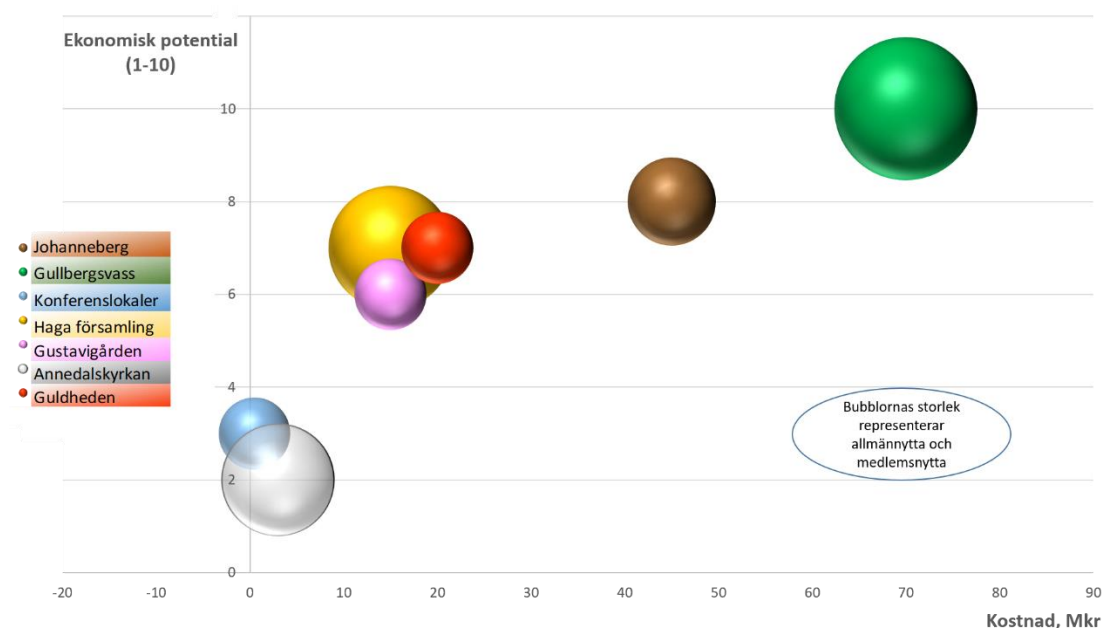
Två modeller har tagits fram som redskap för att jämföra de olika åtgärdsförslagen. Dessa modeller kan användas som verktyg för jämförande analys vid till exempel workshops inom relevant arbetsgrupp.

Nedanstående bubbeldiagram jämför åtgärderna i tre dimensioner: *kostnad*, *ekonomisk potential* samt *allmännytta/medlemsnytta*.

- *Kostnaden* omfattas av själva byggkostnaden och är grova och tidiga kostnadsuppskattningar (hämtade från resursanalyserna ovan). Konsultarvoden och intern personalåtgång har inte inkluderats.
- *Ekonomisk potential* har betygsatts på en skala från 1-10 och är arbetsgruppens subjektiva bedömning. Värdena här kan och bör diskuteras.
- *Allmännytta och medlemsnytta* representeras av bubblornas storlek. Begreppet omfattar inte bara den nytta som åtgärden ger medlemmarna utan även respektive områdes berörda församlingsbor, medlem eller inte. Värdena här kan och bör diskuteras.

Observera att bubbeldiagrammet är en modell för jämförande analys, ett redskap, som kan användas av beslutsfattarna för att testa olika värden på parametrarna. Nedanstående exempel är alltså inte ett statistiskt resultat utan arbetsgruppens förslag på hur åtgärdsförslagen kan värderas. Vilken allmännytta en åtgärd till exempel har är ingen objektiv sanning utan en värdering som måste prövas. Kostnaden såväl som den ekonomiska potentialen är i dagsläget grova uppskattningar, där man kan diskutera vad som ska inkluderas och som behöver omprövas när mer exakta uppgifter finns att tillgå.

Figur 3. Bubbeldiagram – exempel





## Analys av bubbeldiagram

**Studentboendet och utbyggnaden** i Johanneberg vänder sig till studenter i området, men även till en utvidgad förskolegrupp och till besökare och hyresgäster. Studentboendet kan generera nya unga medlemmar, som förhoppningsvis förblir medlemmar efter studietiden. Satsningen innebär en stor investering som kommer generera fasta intäkter i form av hyra men som även kan attrahera unga nya medlemmar i enlighet med målen i Församlingsinstruktionen. Om hela församlingshemmet byggs om kommer det öppna möjligheter till fler uthyrningar och konserter vilket kommer komma hela församlingen till dels.

**Gullbergsvass** är den åtgärd som förväntas bli både dyrast, mest inkomstbringande och påverka flest medlemmar. Bygger man enbart kyrkan så finns den för alla och kan generera nya medlemmar. Däremot är den inte lika intäktsbringande som om man samtidigt bygger bostäder och planerar för andra verksamheter, t.ex. begravningsbyrå eller äldreboende. Analysen ligger någonstans mittemellan dessa extremer.

**Konferenslokaler** är den minst kostsamma åtgärden. Den kan generera intäkter men den kräver också interna kontinuerliga resurser, vilket inte syns i diagrammet.

**Haga församling** kan bli en stor ekonomisk satsning om den inkluderar ombyggnad av kyrkan till att rymma kontor samt tillbyggnad/växthus, vilket representeras av bubblans läge i diagrammet. Ett alternativ är att enbart göra om kyrkan och avvakta med växthuset, och i så fall blir kostnaden betydligt lägre. På intäktssidan finner vi potentiella hyresintäkter från externa gäster i växthuset samt uthyrning av delar av församlingshemmet.

Läget vid den nya västlänk-stationen gör att flödet av människor kommer att vara stort, därav en relativt stor allmän- och medlemsnytta.

**Gustavigården** kan rustas upp i olika utsträckning. I liggande förslag renoveras hela byggnaden. Man kan välja att enbart bygga om en våning för uthyrning för att maximera intäkt och minimera utgifter, men byggnaden som helhet har potential till en mer utrymmeseffektivt planlösning. Genom att möjliggöra uthyrning av lägenheter eller kontorslokaler åstadkoms en service till medlemmar och besökare. Tillfällig uthyrning för konferenser öppnar dörrar för näringslivet och sätter möjligtvis Gustavigården på kartan för en större grupp, även om det inte väntas generera lika stabil intäkt som långsiktig uthyrning i form av lägenheter och kontor. Väljer man att anpassa bottenplan till café eller butik kan det generera löpande hyresintäkter. Frågan är hur stor efterfrågan på butikslokaler i centrum är idag. Ett café i intern regi skulle göra pastoratet mer synligt och tillgängligt genom en naturlig mötesplats mellan kyrka och pastoratsbor.

**Annedalskyrkan** har potential att nå många medlemmar och pastoratsbor genom att göras om till antingen konferenslokal eller kulturkyrka. Som konferens- och föreläsningssal kan den vända sig till studenter och näringsliv på Medicinareberget. Med kulturkyrka skapas en scen och en samlingsplats för teaterföreställningar, konserter, utställningar med mera. Oavsett vilken inriktning så behöver kyrkan anpassas för sitt syfte. Dessutom dras kyrkan med

eftersläpat underhåll. Läget går tyvärr inte att jämföra med kulturkyrkan Jakobs Kirke i Oslo som ligger väldigt centralt. Dessa aspekter innebär utmaningar för Annedalskyrkan.

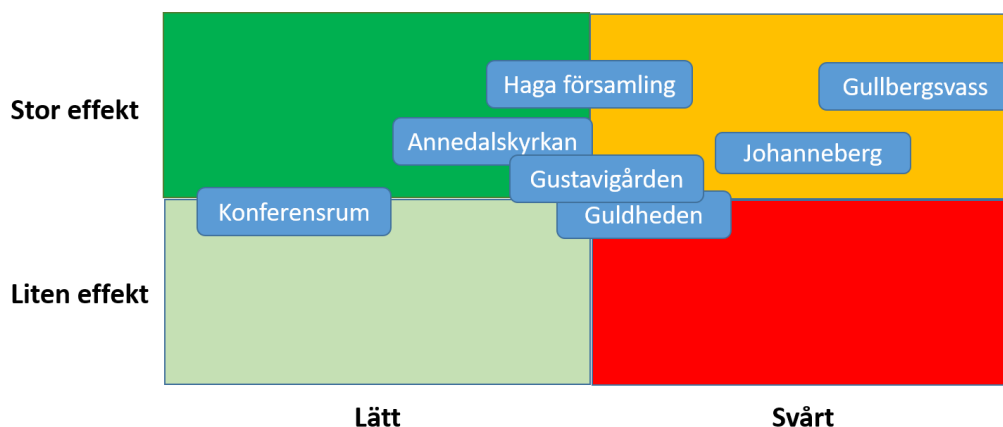
**Guldheden.** Satsningen i Guldheden skulle innebära ett nybygge som kostar att genomföra och som kan ge fasta, löpande intäkter på lång sikt samt vara ett komplement till den befintliga verksamheten. Eftersom servicen vänder sig till en specifik målgrupp är inte medlemsnyttan stor i kvantitet men däremot i kvalitet och i samhällsnytta.

### Effekt kontra svårighetsgrad

Ett annat sätt att illustrera åtgärderna är att placera dem i en prioriteringsmatris. Enligt metoden är åtgärder i rutan *Lätt+Stor effekt* de som bör genomföras först. Åtgärder i rutan *Svårt+Liten effekt* är sådana man bör överväga att stryka från prioriteringsordningen.

Placeringen är gjord efter arbetsgruppens analys och bedömning och precis som med bubbeldiagrammet är matrisen ett verktyg och inplaceringen nedan ett exempel. De kan och bör omprövas och diskuteras av beslutsfattarna.

Figur 4. Effekt kontra svårighetsgrad – exempel



### 5.3 Framtida fastighetsförvaltning

Pastoratet behöver se över sin fastighetsförvaltning och fastighetsorganisation. Om man ska komplettera sin verksamhet med både långsiktiga och kortsiktiga uthyrningar så behöver det antingen finnas intern kompetens vad gäller marknadsföring, kundvård och effektiv fastighetsförvaltning samt tillhörande administration eller så behöver de tjänsterna köpas in externt. Även under planerings- och byggfas behöver resurser inom fastighetsförvaltningen utökas och kompletteras.

Den befintliga fastighetsorganisationen är inte dimensionerad för att planera och genomföra föreslagna åtgärder.

## 6. Referenslista

- Domkyrkopastoratet. (2021). *Medlem och dopstatistik 2020 till EY*. Domkyrkopastoratet, Stefan Hiller.
- Göteborgs stad. (den 22 01 2021). *Stadsledningskontoret*. Hämtat från Risk och sårbarhetsanalys: <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/80db8855-c359-46d3-a006-2b510137b351/G%C3%B6teborgs+Stads+risk-+och+s%C3%A5rbarhetsanalys+2019-2022.pdf?MOD=AJPERES>
- Göteborgs stad. (2021). *Stadsutveckling Göteborg*. Hämtat från <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/gullbergsvass/>
- Göteborgs stad. (2021). *Stadsutveckling Göteborg*. Hämtat från Stadsutveckling Göteborg: <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/#>
- Göteborgs stad. (den 20 05 2021). *Stadsutveckling Göteborg*. Hämtat från Så ser Göteborg ut före och efter byggtid: <https://stadsutveckling.goteborg.se/fore-och-efter-byggtid/>
- Jankus, R. (2021). *Lokalresursanalys 2019 Göteborgs domkyrkopastorat - Sammanfattning*. Uddevalla: Servicebyrån.
- Kyrkokansliet. (2019). *Pastoratrappport, Domkyrkopastoratet (Göteborgs södra kontrakt)*.
- Löfman, H. G. (2021). *Hållbarhetsredovisning Domkyrkopastoratet*. Göteborg.
- Löfman, H. G. (2021). *Analys Fastighetskostnader*. Göteborgs domkyrkopastorat.
- Löfman, H. G. (2021). *Enkät svar\_Analys*. Domkyrkopastoratet.
- Olsson, S. (2021). *Fastighetskostnader 2018-2020*. Göteborg: Göteborgs stift.
- Sherwood, H. (den 21 03 2018). Christianity as default is gone: the rise of a non-Christian Europe. *The Guardian*.
- Stadsledningskontoret, G. S. (den 19 01 2020). *Stadsdelsnämnd (SDN) Centrum och SDN Majorna-Linné 2019*. Hämtat från <https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/statistik-och-analys>.

### 6.1 Övrigt material

Följande material togs fram under arbetet med lokalförsörjningsplanen och återfinns på Domkyrkopastoratets kansli:

1. Domkyrkopastoratets fastigheter, Utredning. 200203
2. Sammanställning enkät svar – Verksamhetsansvariga
3. Sammanställning enkät svar – Församlingsherdar och församlingsrådsordförande
4. Matris över pastoratets fastigheter samt hur många de rymmer
5. Arbetsplatser i kyrkor och församlingshem
6. Skrivelse: Nya lokaler i Gullbergsvass (Susanne Olbing/Maria Bergius)
7. Skrivelse: Kommentar till åtgärdsplanen (Christoph Gamer)

## Bilaga 1.

### Mindre åtgärder som kan genomföras utanför LFP

Nedanstående åtgärdsförslag är sådana som framkom under arbetet med Lokalförsörjningsplanen och som bedöms vara av sådan omfattning att det inte krävs beslut av kyrkoråd eller fullmäktige för att gå vidare med.

#### *Mariakyrkan*

Från och med våren 2021 hyr inte längre Domkyrkopastoratet församlingshemmet Lilla Maria. Lokalen har använts som kontor, lokal vid dop och begravning samt för grupper i verksamheten. Flera av verksamheterna har flyttats till Vasa församlingshem men verksamhet ska även fortsätta vid Mariakyrkan. Mariakyrkan är numera pastoratets enda byggnad i stadsdelen Stampen.

I Mariakyrkan finns möjligheten att med förhållandevis små medel anpassa kyrkorummet så att den även tillgodoser de behov som samlingslokalen i Lilla Maria tidigare erbjöd; en gemenskap i samband med gudstjänsterna, möjlighet till dopkaffe, minnesstunder med mera. Genom att ta bort bänkar och inreda en pentrydel kan den bakre delen av kyrkan användas som café-del.

Vid Mariakyrkan finns även trädgården och de möjligheter det "rummet" kan utgöra.

#### *Guldhedens församlingshem*

För att med mindre medel nå en ökad uthyrning (både Guldhedens kyrka och församlingshem skulle kunna hyras ut mer) behöver dess lokaler rustas upp. Köket vid Röda rummet behöver ses över, särskilt golvet. Likaså behöver golvet i kyrkans körsal läggas om för att göra lokalen mer användbar för fler verksamheter.

Bättre portlås och cykelparkering är andra behov.

#### *Haga församlingshem – förbättringar under befintliga premisser*

Fastigheten där Haga församlingshem är placerad är en av få som pastoratet äger. Det innebär att pastoratet kan välja hur byggnaden brukas. Församlingshemmet är endast en del av byggnaden, övriga ytor hyrs ut för boende och till företag. Det finns tre lokaler att hyra ut varav lokalen på våning fyra stått outhyrd sedan 2019-07-31. Lokalen har en sammanlagd yta av 105 kvm och består av en hall med WC, tre mindre rum samt ett större rum med pentry. Den har hittills endast hyrts ut för momspliktig verksamhet vilket gjort urvalet av hyresgäster begränsat.

En översyn av lokalen gjordes 2020 som landade i vad som behöver rustas upp, där ibland installation av diskmaskin och dylikt.

Man bör utreda om icke momspliktig verksamhet också är ett alternativ för att utöka utbudet av presumtiva hyresgäster. När en hyresgäst som inte bedriver momspliktig verksamhet ska hyra en lokal uppkommer ett antal momsproblem för hyresvärden – främst att hyresvärden inte kan lägga moms på hyran och därmed inte dra av ingående moms på kostnader hänförliga till lokalen.

För att underlätta för hyresgäster och besökare till våra uthyrda lokaler finns ett återkommande behov av att samordna lås, nycklar, taggar och porttelefon som nu är organiserat utifrån en tidigare uppdelning mellan församlingen och samfälligheten. Det behövs ett helhetsgrepp avseende detta både i församlingshemmet och kyrkan.

Ytterligare åtgärd som är önskvärd är hur elförbrukningen redovisas. De boende har egen elmätare medan uthyrda lokaler går på en gemensam elmätare. Det gör att det blir orättvist mellan hyresgästerna som får betala per kvm istället för faktisk förbrukning. Det är också administrativt krångligt för anställda som hanterar avtal och fakturor.

Dessa ovan beskrivna åtgärder skulle öka intäkter, minska tidskrävande administration för kansliet, minska arbetsuppgifter för vaktmästaren, öka attraktiviteten att hyra samt göra Domkyrkopastoratet till en mer professionell hyresvärd.

#### *Diakonicentrum*

Pastoratet saknar i dagsläget ett gemensamt diakonicentrum, en mottagning för alla pastoratets besökare i behov av diakonalt stöd. Ett diakonicentrum skulle behöva vara beläget på en lättillgänglig men samtidigt diskret plats. Domkyrkan är till exempel inte optimal ur det perspektivet.

#### *Solceller*

Det finns flera kyrktak som ligger bra till med tak mot söder. Av de byggnader som inte är skyddade av Kulturmiljölagen så kan Vasa församlingshem och Buråskyrkan pekas ut som lämpligast för solceller. Tyska Christinae församling har också visat intresse för solceller.

| Byggnad                | Lämplig takyta | Producerad energi per år | Budget installation | Pay off-tid |
|------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------|
| Vasa församlingshem    | 200 kvm        | 32 MWh                   | 480 tkr             | 10 år       |
| Buråskyrkan            | 250 kvm        | 40 MWh                   | 600 tkr             | 10 år       |
| Tyska Christiane kyrka |                |                          |                     | 10 år       |

Tabell ovan är en grov uppskattning och en analys behöver utföras som ger ett mer säkert underlag. Även underhåll av tak behöver beaktas och då Vasa församlingshems tak planeras att renoveras anses detta som lämpligaste objekt att starta med.

Nästa steg: Förslag att pastoratet investerar i solceller på Vasa församlingshem först och därefter Buråskyrkan. Under tiden utreds möjlighet till solceller på övriga byggnader.

## Bilaga 2.

### Åtgärdsförslag för framtiden

Följande åtgärdsförslag kom fram under arbetet med lokalförsörjningsplan och är av sådan karaktär att kyrkorådet behöver fatta beslut om dem.

De ingår inte i åtgärdsförslagen i liggande lokalförsörjningsplan efter arbetsgruppens avvägning som skedde i dialog med Fastighetsutskottet, kyrkorådet, ledningsgruppen samt med församlingsrådets ordförande.

#### *Vasa församlingshem, upprustning och diakonicentral*

På kort sikt behöver stora och lilla salen fräschas upp och utrustas med konferensmöjligheter och modern teknik så att de kan hyras ut hela dagar för föreläsningar och möten. Det skulle göra lokalerna mer attraktiva för externa hyresgäster. Rum behöver även ljudisolerats för sekretess i samband med enskilda och känsliga samtal.

Även kyrkorum, körsal och krypta behöver rustas upp för den befintliga verksamheten.

#### *Långsiktig uthyrning av Vasa församlingshem*

Vasas församlingshem står på arrenderad mark och därför måste verksamhetens syfte vara kyrklig verksamhet (*kyrkligt ändamål* innebär att byggnaden ska användas på ett sådant sätt att församlingen kan utföra den grundläggande uppgiften, vilket utöver kyrkliga handlingar även kan innebära förutsättningar för administration, arbetsplatser med mera). Det finns inte specificerat hur stor del av en byggnad eller verksamhet som måste användas för kyrkligt ändamål.

Bräcke diakoni har nämnts som en potentiell hyresvärd. En förbehållslös dialog har inletts. Förslaget skulle innebära att Vasa församlingshem anpassas och på obestämd tid hyrs ut till t.ex. äldreboende i Bräcke diakonis regi. För att ge rum för denna verksamhet inne i församlingshemmet behöver pastoratets personal och egna verksamhet flyttas ut, till exempel till kyrkobyggnaden. Det skulle innebära att kyrkan behöver anpassas till det. En initial utredning skulle behöva göras för att undersöka vilken sektion av kyrkan som är mest gynnsam. Läktaren är ett förslag, som skulle kunna anpassas och att personalens arbetsplatser flyttas dit. Observera att om det ska bli boende i församlingshemmet så behövs en ny detaljplan (vilket tar flera år). Fastighetsutskottet skickar med att Vasas församlingshem är en svår byggnad vad gäller tillgänglighet.

Vidare utredning krävs för att besvara följande frågor:

- Är äldreboende i Bräcke diakonis regi godkänt som verksamhet i byggnaden
- Vart kan personalens arbetsplatser flyttas
- Hur stora förändringar av församlingshemmet krävs för att Bräcke diakoni skulle kunna bedriva sin verksamhet där?

### *Haga församlingshem – Musikskola*

Istället för att hyra ut församlingshemmet som boende/kontor kan byggnaden nyttjas för musikundervisning. Denna satsning motsvarar ett av de prioriterade områdena i FIN (åldersgruppen 0-40 år). I samband med att Haga kyrka ses över flyttar merparten av personalen in i kyrkan och församlingshemmet kan nyttjas på annat sätt. En skolverksamhet med inriktning musik knyter an till församlingens styrkor (hög kompetens hos personalen, tillgång till två av Västsveriges mest intressanta orglar, brett utbud av körverksamhet för alla åldrar, närhet till Domkyrkans verksamhet) och skulle bidra till att fostra framtidens kyrkomusiker. En sådan verksamhet skulle påverka närsamhället positivt, med fokus på Svenska kyrkans budskap, samtidigt som det skulle skapa varaktiga intäkter. Under sen eftermiddag-kväll skulle fastigheten kunna hyras ut till annan verksamhet och/eller användas av församlingens olika grupper.

### *Buråskyrkan*

För Buråskyrkan finns inga stora uthyrningsmöjligheter, då lokalerna utnyttjas både dag- och kvällstid för kyrklig verksamhet. Ett ambitiöst förslag är att bygga ut Buråskyrkan. Verksamhetsansvariga spekulerar i om äldreboendet, som ligger granne kyrkan, har behov av att hyra samlingslokaler. Sådana intäkter skulle kunna bidra till att finansiera en utbyggnad.

### *Kyrkcentrum*

Kan vi skapa en plats där pastoratet syns utåt och kan möta sina invånare, även dem som vanligtvis inte kontaktar och besöker kyrkan? Ett kyrkcentrum finns som förslag, kanske som en helt ny byggnad, kanske som en del av en eventuell satsning i Gullbergsvass, kanske i en annan befintlig byggnad. Kyrkcentret skulle vara en plats som är tillgängligt, synligt och inbjudande för alla som finns i pastoratet.