



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-28

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Gullrisgatan nybyggnad av Boende med särskild service (SFF-2023-01319).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av stadsfastighetsnämndens plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av krav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-11-25).

Bilagor

1. Protokollsutdrag nämnden för funktionsstöd 241023 §185
2. Yttrande avseende nybyggnation av Gullrisgatan boende med särskild service

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastighetsprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastigheter redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Stadsfastighetsförvaltningen har utrett framtiden för fastigheten Kvillebäcken 36:2 med adress Gullrisgatan 9. Byggnaden på fastigheten, uppförd 1963, bedömdes ha nått sin tekniska livslängd och ska rivas. Idag bedrivs det förskola i byggnaden men på grund av tomtens storlek om 1 921 kvm uppfyller den inte de av fullmäktige beslutade nyckeltalen för friyta och inte av förskoleförvaltningen beslutad minsta storlek på förskola.

Funktionsstödsförvaltningen har 2023-09-11 genom ett delegationsbeslut begärt att stadsfastigheter ska genomföra en förstudie för boende med särskild service. Beslut att starta förstudien togs i december 2023.

Förstudien föreslår en gruppbostad med 6 lägenheter i ett plan. Projektet ingår i stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan 2023 och utgör ett klimatbudgetprojekt med återbruksfokus.

Projektnamn	Projekt-budget investering (tkr)	Investerings-relaterade driftkostnad* (tkr)	Diarie-nr
Gullrisgatan, nybyggnad av boende med särskild service, 21952	32 000	730	2023-01319

*Investeringsrelaterade driftkostnader avser rivning och utrangering av befintlig byggnad.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt investeringsärende kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering

§ 185, Dnr N161-1559/23

Etablering av bostad med särskild service vid Gullrisgatan i Kvillebäcken

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service Gullrisgatan i Kvillebäcken. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Gullrisgatan i Kvillebäcken.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 16 september 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Gullrisgatan i Kvillebäcken och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Gullrisgatan i Kvillebäcken.

Justering

Den 25 oktober 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-09-11

Diarienummer SFF-2023-01319

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende nybyggnation av Gullrisgatan BmSS

Ärendet

I Kvillebäcken vid Gullrisgatan finns en tomt, Kvillebäcken 36:2. På tomten finns idag en mindre förskola, byggnaden är i dåligt skick och behöver rivas. Förvaltningen för funktionsstöd har tillsammans Stadsfastighetsförvaltningen bedömt att denna plats och lokalisering kan vara lämplig för att anpassa till en bostad med särskild service (BMSS). Representanter från verksamheten har deltagit i förstudien och påverkat utformningen av den planerade bostaden.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-09-11) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en gruppbostad i ett våningsplan med 6 lägenheter med en bruttototalarea av ca 590 m² inkl. komplementbyggnad.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser.

Projektbudget för genomförande har uppskattats till 32 730 000 kr i kostnadsläge april 2024, varav rivning och utrangering utgör en kostnad på 730 000 kr.

Rivning och utrangering är investeringsrelaterade driftskostnader som kommer att belasta beställande nämnd som en engångskostnad.

Preliminär årshyra är 2 170 tkr

Prognos på total årshyra	2 170 tkr
Nybyggnad (kapitalkostnader)	1 850 tkr
Drift och underhåll	320 tkr

Preliminär årshyra till boende är 650 tkr

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra kr/m ²	Hyra tkr
Lägenheter	246	1815kr	450 tkr
Gemensam yta	131	1505kr	200 tkr
Totalt	377		650 tkr

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 190 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser Gullrisgatan BmSS
2. Förstudierapport Gullrisgatan BmSS

Stadsfastighetsförvaltningen

Loic Poisson

Planeringsledare

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Telefon 031-365 07 91

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94