



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-27

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut

Boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande inhyrningsprojekt:
 - a. Olof Palmes Plats 1, Familjerättsbyrån utökning av lokalyta.
 - b. Centrum samlokalisering socialförvaltning.
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med Stadsfastighetsnämnden och Stadens nämnder 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 för inhyrningar innebär att lokalkostnaderna för att hyra in lokalen samt drift betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

De nya lokalerna gör framför allt att verksamheten kan leva upp till lagkraven på tillgänglighet. Det ger också möjlighet till ett bättre bemötande, då utökning och anpassning av lokaler ger bättre förutsättningar för samtal både för vuxna och barn i olika åldrar. I vissa fall är det av yttersta vikt att kunna garantera säkerheten för besökande, då det finns en ökad utsatthet i konfliktfyllda vårdnadstvister. De nya lokalerna skulle ge bättre möjligheter för detta.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-04-24).

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för Boende, strategiska och övriga fastigheters projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Olof Palmes Plats 1, Familjerättsbyrån utökning av lokalyta,

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Olof Palmes Plats 1, Familjerättsbyrån utökning av lokalyta, 21600	10 år	47 700	SFF-2023-01230

** hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden*

Stadsfastigheter fick år 2023 en uppdragsbeställning om att utföra en förstudie för utökade lokaler åt Familjerättsbyrån inom Socialförvaltningen Centrum.

Projektet står nu inför genomförandebeslut, där Socialnämnden Centrum 2024-03-26 beslutat att acceptera beräknad hyra och därmed önskar gå vidare med projektet.

Göteborg Stad erbjuder att hyra in nya lokalytor för Familjerättsbyrån i samma byggnad som de har sin verksamhet i idag, och samtidigt lämna merparten av de befintliga lokalerna.

LOA för kontorslokalen blir Ca 1500 m².

Hyresavtalet föreslås tecknas på 10 år med förlängning på 3 år i taget. Hyra uppgår till ca 4 770 tkr/ år. Det innebär en sammantagen kapitalbindning för första kontraktperioden om 47 700 tkr.

Verksamheten Familjerättsbyrån ser stora fördelar med att ha kvar lokaler inom samma fastighet, varför inhyrning föreslås.

Centrum samlokalisering socialförvaltning

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Centrum samlokalisering socialförvaltning, 21363	10 år	55 000	SFF-2023-00714

Stadsledningskontoret gav i december 2022 stadsfastighetsförvaltningen en uppdragsbeställning om en förstudie om samlokalisering av Resursenheterna inom Barn och Unga tillsammans med förebyggande och främjande verksamheter inom socialförvaltningen Centrum. Verksamhetens målgrupp är barn och unga upp till 20 år, familjer och blivande föräldrar samt vuxna i befolkningen i hela stadsområdet.

Verksamheterna sitter i dag på flera adresser och nuvarande lokaler inte ändamålsenliga för att möta familjer, barn och unga. Genom samlokalisering skulle dessa verksamheter kunna samarbeta bättre samt på olika sätt använda resurser mer effektivt. Den nya lokalen skulle ligga mitt i stadsområdet för hög tillgänglighet för både verksamheter och medborgare från hela stadsområdet.

Projektet står nu inför genomförande och socialnämnden centrum ska 2024-04-23 besluta om att acceptera föreslagen hyra och därmed gå vidare med projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen har gjort en förstudie för inhyrning av lokal på Storgatan 53 om 1 336 kvadratmeter (LOA) där fastighetsägare är Vasakronan med fastigheten: Heden 22:19.

Hyra inklusive lokalanpassningar, fastighetsägarens drift och fastighetsskatt samt stadsfastighetsförvaltningens drift och underhållskostnader är cirka 5 500 tkr/år vilket innebär en sammantagen kapitalbildning för första kontraktperioden om 55 000tkr. Föreslagen avtalstid är 10 år.

Kostnad för installation av lås, larm och passersystem om cirka 665 000 kronor ska finansieras genom leasingavtal.

I dag finns ingen annan föreslagen plats för socialförvaltningens centrums verksamheter varför inhyrning föreslås.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella inhyrningsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-03-27
Diarienummer 2024-00020

Handläggare
Annica Henriksson
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Bilaga 1, Delegationsbeslut

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Inhyrningsprojekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde kr/år	Diarie-nr
Borstbindareg 12A ”Glaciären”- Ombyggnad till fler besöksrum, 20088	3 år	1 204 000	SFF-2023-00257

Investeringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Höstväderg. 1, Nytt konferensrum i bef inhyrning, 21433	810 000	SFF-2024-00323
Andra långgatan 44, 19959	1 210 000	SFF-2023-01109
Lundby arkivlokal för ÄVO, 21209	900 000	SFF -2023-00461

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Gunnareds vob - läckage avloppsrör, 22979	350 000	SFF-2024-00322
Töpelsgatan 12 - Utvändigt underhåll, 21291	1 360 000	SFF-2023-02267
Gråberget Vob – Byte brandlarm, 23001	2 000 000	SFF-2024-00353

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera kostnadsavvikelser i följande projekt:

Projekt	Kostnads - avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Byvädersgatan 34 Hus A Solceller, 19825	50 000		580 000	630 000	SFF-2023-03027
Virginsgatan 13-Kålltorps fritidsgård, Underhållsåtgärder bygg och installationer samt mark, 18654	3 300 000		16 500 000	19 800 000	SFF-2023-01799
Rosendalsskolan Solceller, 19829	300 000		1 838 750	2 138 750	SFF-2023-03024