



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-27

Diarienummer SFF-2023-00150

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Uppdatering av Projekt och investeringsportfölj förskolefastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Saffransgatan ny förskola, nybyggnation (SFF-2023-01132).
 - b. Kärralundsgatan 19, förlängningsrenovering (SFF-2023-02098).
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 samt Förskole-nämndens behov har uppstått och Stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av Projekt- och investeringsportföljen för 2023. Genom att Stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till Förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom Stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra. I takt med att investeringar genomförs ökar lokalkostnaderna genom bland annat tillkommande kostnader för ränta och avskrivningar. Samtliga kostnader för investeringarna betalas således av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Vi ser prisökningar generellt inom alla områden. Detta är bland annat en effekt av de senaste två årens pandemi och kriget i Ukraina men vi avvaktar för att se de mer långsiktiga effekterna. Därför är det viktigt att Stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att hålla nere kostnaderna i största möjliga mån. Detta kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet, vilket bedöms uppnås i och med den nya investeringsprocessen som antogs i lokalnämnden i februari 2022.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

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

Funktionella och ändamålsenliga förskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra lokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade förskolegårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmönster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör förskolegårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2023-12-12).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-11-06 – 2023-11-27)

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

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader	Diarienummer
Saffransgatan ny förskola (20768)	64 200	3 300	2023-01132

* varav driftkostnader består av rivning 1 300 tkr och utrangering 2 000 tkr.

I maj 2022 vann en ny detaljplan laga kraft som möjliggör ersättning- och expansion av två befintliga kommunala förskolor i Gårdsten, Timjansgatan 52 och Saffransgatan 80. Gällande det första delprojektet i detaljplanen, en ny förskola vid Timjansgatan 52, har förstudien avslutats och berörda nämnder har fattat nödvändiga beslut för projektgenomförande. Aktuellt uppdrag avser en rivning/ersättning av förskolan vid Saffransgatan 80. Projektets målsättning är att leverera en nybyggd förskola i två våningar, bestående av fem avdelningar och tillagningskök. Det innebär en utökning med 18 platser motsvarande en avdelning. Nybyggnationen genomförs utifrån stadens ramprogram, lokalprogram samt förskoleförvaltningens behov- och verksamhetsbeskrivning. Likaså utförs förskolan i enlighet med Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA), i enlighet med Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan samt utifrån rumsfunktionsprogrammet för förskola.

Verksamheten på Timjansgatan är sedan 2020 evakuerad till provisoriska förskolelokaler vid Saffransgatan 82. Avsikten är att rivning och byggnation av Saffransgatan ska kunna ske direkt efter att Timjansgatan är färdigställd och att Saffransgatans verksamhet då kan evakueras till samma

provisoriska lokalerna. Målsättningen är att utföra ovanstående så ekonomiskt gynnsamt för staden som möjligt. Entreprenaderna för Saffransgatan och Timjansgatan föreslås ingå i samma upphandling.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar Stadsfastighetsnämnden att godkänna projektbudget enligt ovan.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader	Diarienummer
Kärralungsgatan 19, förlängningsrenovering, (20727)	22 450		2023-02098

Kärralungsgatans förskola består av 2 huvudbyggnader. Hus A är byggt 1976 och Hus D är byggt 2010. Hus A behöver renoveras i sin helhet vilket innebär både yttre och inre åtgärder. I hus D renoveras fasaden och invändiga armaturer byts. För lokalerna bättre ska passa verksamhetens behov genomförs förändring av planlösning i personalutrymmen, våtutrymmen och storkök. Projektet har utfört fukt och materialinventering, säkerställt dagens brandkrav samt på att krav avseende tillgänglighet fram till expedition uppfylls. Följande åtgärder är planerade:

Bygg – Utvändiga och invändiga ytskikt renoveras. Fasadpanelen byts i samband med sockelrenovering. Anpassning av nya planlösning görs.

VVS – Porslin och blandare byts, värmeväxlare för tappvatten och värme byts, radiatorer byts och injustering görs av hela värmesystem. Aggregatet byts till nytt FTX system

Storkök – Anpassningar görs av storköken i båda husen

Mark – Fettavskiljare installeras, brunnar slamsugs. Sockel behöver lagas i sin helhet och viss dränering behöver göras

El och tele – Installationer byts. Inbrottslarm utökas och byggnaden förses med passagesystem men nya kortläsare. Nya ledningssystem utförs för nya serveringskök i båda husen samt för nytt ventilationsaggregat och verksamhetsförändringar.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar Stadsfastighetsnämnden att godkänna projektbudget enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella förstudier och investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering

Utfärdat 2023-12-27

Diarienummer

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut förskolan 2023

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	Diarie-nr
Familjecentral trädet, inhyrning (21820)	2023-01649

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

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Mildvädersgatan 7, markåtgärder och dränering (20394)	7 700	2023-01747
Skogsängsvägen 14, mark, ledning, dränering och lekutrustning (21863)	8 000	2023-01729
Bredfjällsgatan verksamhetsanpassning (19188)	550	2023-02114

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

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny total budget	Diarienr
Ostindiegatan 24, (förskola Kennedygatan 1) (13705)	56 500	7 000	1 500	65 000	2023-00347
Hakfjordsgatan 119, tak- och fasadrenovering (18443)	2 000		5 660	7 660	2023-02277
Omvägen 2 F - Fjärrkonvertering byte radiatorer (17760)	3 200	740	1 350	5 290	2023-02053

Avvikelse tid					
Projekt	Slutbesiktning ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Ny slut-besiktning	Diarienr
Friländersgata 20, ny förskola (15346)	2024-10-30		13 veckor	2025-01-31	2023-01800

4. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att avsluta följande projekt:

Projekt	Ursprunglig beslutad budget (tkr)	Beslutade kostnads-avvikelser (tkr)	Utfall (tkr)	Avvikelse mot beslutad budget (tkr)	Diarie-nr
Lilla Skintebovägen 8, ny förskola (12763)	70 000	54 750	118 027	6 723	2023-02120
Orkestergatan 35, ny förskola (13870)	81 000	8 500	89 339	161	2023-03195
Gunnestorpsvägen/ Arves Marias väg 21, ny förskola (13911)	78 143	3 920	78 618	3 445	2023-03161
Bunkebergsgatans 10/ Kv Makrillen, ny förskola (12863)	35 000	25 000	59 670	330	2023-01334
Grinnekulleltan 250, solceller (16232)	868	440	1 300	8	2023-00030
Kärre äng, solceller (17010)	1 043		1 040	3	2023-02707
Merkuriusgatan 75, solceller (16167)	699		501	198	2023-03159
Oxelgatan 6, solceller (18008)	489		456	33	2023-03076
Arves marias väg 21, solceller (15812)	1 398		1 332	66	2023-03160