



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-06

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

Projektbeslut förskolefastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Österrödsskolan anpassning till förskola, nyinvestering (SFF-2023-01505).
 - b. Österrödsskolan, förlängningsrenovering, reinvestering (SFF-2023-01505).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation, enligt bilaga 1–3 i stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med Stadsfastighetsnämnden samt Förskolenämndens 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 den 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 könsmonster. 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 2023-11-20).

Bilagor

Fattade delegationsbeslut

1. Delegationsbeslut förskolefastigheter (daterad 2023-10-09)
2. Delegationsbeslut förskolefastigheter (daterad 2023-09-04)
3. Delegationsbeslut förskolefastigheter (daterad 2023-11-06)

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskole projekt. Ärendet handlar om att genomföra en anpassning av Österrödsskolan till en förskola vilket innefattar dels en nybyggnation, dels en förlängningsrenovering.

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
Österrödsskolan, anpassning till förskola, nyinvestering (18828)	37 500	750	SFF-2023-01505
Österrödsskolan, förlängningsrenovering, reinvestering (19183)	26 500	0	SFF-2023-01505

Österrödsskolan, anpassning till förskola

Vid Österrödsskolan/Gamla Tumlehedsvägen 100 har det tidigare bedrivits en kombinerad verksamhet med förskolan och skola. Dels en åk F-3 för 90 elever, dels en förskola för 55–60 barn. Eftersom grundskolans verksamhet flyttar till den Nya Torslandaskolan F-6 innebär det att tomställda ytor kan anpassas till förskola. Förskoleförvaltningens beräkningar visar att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i området kring Torslanda torg p.g.a. bostadsbyggnation.

Förstudien har genomförts i syfte att skapa ändamålsenliga lokaler för 108 barn, vilket motsvarar sex avdelningar. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att den del som tidigare varit grundskola behöver rivas och ersättas med en ny byggnad eftersom den uppnår sin tekniska livslängd om max 5 år. I den

del som nu är förskola görs en förlängningsrenovering. Detta bedöms vara den bästa lösningen utifrån tid, kostnad, miljö och samordning kring evakuering.

Förskolans storkök ingår i den delen som behöver rivas. Den nya byggnaden tillsammans med den äldre delen kommer att färdigställas som sex avdelningar med ett produktionskök. Flera förskolekök i området producerar idag fler portioner än vad de är dimensionerade för, vilket innebär att arbetsmiljön är ansträngd och behovet av att producera fler portioner är stort. Att utrusta Gamla Tumlehedsvägen 100–104 med ett produktionskök skulle bidra till att närliggande förskolekök får en bättre arbetsmiljö samt att transportflödena blir mer effektiva.

Förskolan på Gamla Tumlehedsvägen 100–104 kommer att ha tillgång till en utemiljö som motsvarar cirka 40 kvadratmeter per barn.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att investeringsärendet bör och kan genomföras enligt beställning. Området kommer få tillgång till ytterligare tre avdelningar förskola samt ett produktionskök i syfte att möta kommande bostadsproduktion.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2023-10-09
Diarienummer 2023-00150

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 – Delegationsbeslut förskolefastigheter 2023

1.

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

Projekt	Diarie-nr
Brahegatan 11, verksamhetsanpassningar (21197)	2023-01133

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

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Vintervädersgatan 13-15 återställning vattenskada (21687)	300	2023-01675

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

Projekt - reinvestering	Ursprunglig budget (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Kostnads-avvikelse (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Bildradiogatan, (19117)	1500		250	1750	2023-01815
Brännemysten 6, (19119)	1200		80	1280	2023-01774
Åkereds skolväg 20, byte ventilation aggregat (17659)	950		250	1 200	2023-01924
Opalgatan 100, byte ventilationsaggregat (17661)	950		250	1 200	2023-01923
Hagkroksvägen 1, markprojekt (19120)	1 200		100	1 300	2023-01813

Projekt - reinvestering	Ursprunglig budget (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Kostnads-avvikelse (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Salviagatan 2, dagvatten och lekutrustning (20145)	1 200		480	1 680	2023-01814
Solhagsgatan 136, förstudie förlängningsrenovering (18706)	200		150	350	2023-01768
Sockenvägen 26, invändigt underhåll (20492)	1 100		4 900	6 000	2023-02004
Smultronvägen 7, fönsterbyte (18148)	1 550		22	1 572	2023-01991
Hyltevägen 51, markprojekt (19121)	700		88	788	2023-01992
Kastvindsgatan 3, invändig renovering (19079)	2 000		3 500	5 500	2023-02006
Lerumsvägen 31, förlängningsrenovering (19651)	200		400	600	2023-02010
Saras väg, byte lekutrustning (19156)	500		250	750	2023-02036
Trädgårdsgärdet 124, pergola (19154)	700		100	800	2023-02037
Studiegången 1, markåtgärder (19160)	500		200	700	2023-02038
Framnäsgatan 16, renovering klimatskal (18521)	4 000		1 860	5 860	2023-01987
Projekt – reinvestering	Ursprunglig budget(tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Kostnads-avvikelse (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Kvadratgatan solceller (17005)	720		110	830	2023-01972



Utfärdat 2023-09-04
Diarienummer

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 2, Delegationsbeslut, förskolefastigheter 2023

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

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Kompassgatan 11, markprojekt	199		600	799	2023-01660
Friarelyckan 53, invändigt underhåll	120		4 300	4 420	2023-01655
Östra Keillersgatan 3, invändigt underhåll	550		8 000	8 550	2023-01482
Vårvädersgatan 10, markarbeten	215		500	712	2023-01742
Stenskräsgatan 2, fettavskiljare	60		250	310	2023-00399
Björssareds Genväg 1B - Konvertering värmepanna	1 000		2 500	3 500	2023-01680



Utfärdat 2023-11-06
Diarienummer SFF-2023-00150

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 3 - Delegationsbeslut förskolan 2023

1. 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 totalbudget	Diariennr
Wadköpingsgatan 151-157 markåtgärder och lekutrustning (19182)	1 200	100	113	1 413	2023-01450
Torslanda hästeviksväg 8-12, byte ventilationsaggregat (18377)	1 500		1 350	2 850	2023-01999
Bronåldersgatan 90, invändig upprustning förråd (21369)	800	155	0	955	2023-01229
Olof Askelunds gata förskola, förstudie (20254)	335	225	140	700	2023-00973
Ostindiegatan 24 solceller (17708)	636		304	940	2023-02007
Kullegatan Solceller (17393)	455	230	60	745	2023-02000

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny totalbudget	Diariennr
Torpagatan 32, förstudie förlängningsrenovering (19654)	200		250	450	2023-02057
Torpagatan 32, ventilationsbyte och duc (19164)	900	300	400	1 600	2023-02700

Avvikelse tid					
Projekt	Slutbesiktning ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Ny slutbesiktning	Diariennr
Olof Askelunds gata förskola, förstudie (20254)	2023 Q2/Q3		14 veckor	2023dec/ 2024 jan	2023-00973