



Investeringsnomineringar 2026

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Investeringsvolym	3
1.1	Övergripande beskrivning av investeringsvolym	3
1.1.1	Re- och ersättningsinvesteringar	5
1.1.2	Nyinvesteringar	7
1.1.3	Värdering av investeringarna för att minska kapitalkostnadsutvecklingen	8
1.2	Beskrivning av investeringsvolym utifrån investeringsområden	9
1.3	Beskrivning av betydande projekt	16
2	Driftskonsekvenser	17
2.1	Kapitalkostnadsutveckling	17
2.2	Driftkostnadseffekter (volymförändring)	18
2.2.1	Årligen tillkommande driftskostnader	20
2.2.2	Årliga totala investeringsrelaterade kostnader	20
3	Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner	22

1 Investeringsvolym

1.1 Övergripande beskrivning av investeringsvolym

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Prognos	Nominering				
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bruttoninvestering	2250	3020	2975	3500	3450	3400	3500	3550
varav re-/ersättningsinvest.	1062	1160	1160	1400	1300	1300	1400	1500
varav nyinvestering	1188	1860	1815	2100	2150	2100	2100	2050
Investeringsinkomster	5							
Nettoinvestering	2245	3020	2975	3500	3450	3400	3500	3550
Nettobudget enligt KF budget 2025-2027		3020		3200	3200	3100	3200	
Ökning/minskning nominering jmf med beslutad nettobudget				300	250	300	300	

Anvisning

Övergripande analys av totala investeringsvolymen och utveckling (nominerade avrundade volymer enligt excel-mall) utifrån tidigare års upparbetning och planering/nominering och i förhållande till samlade planeringen och målsättning i staden.

Fokus bör läggas på analys av eventuella förändringar i förhållande till nu gällande investeringsramar enligt kommunfullmäktiges budget för 2025-2027, framför allt om det avser nominering av ökade ramar.

Övergripande analys/resonemang avseende fördelning mellan reinvesteringsvolymen och nyinvesteringsvolymen. Nämnden kan med fördel föra en diskussion kring en långsiktig nivå på reinvesteringsbehovet och en basnivå för nyinvesteringsbehovet.

Hur säkerställer re-/ersättningsinvesteringsvolymen att nuvarande anläggningar bibehåller sitt värde och sin funktion?

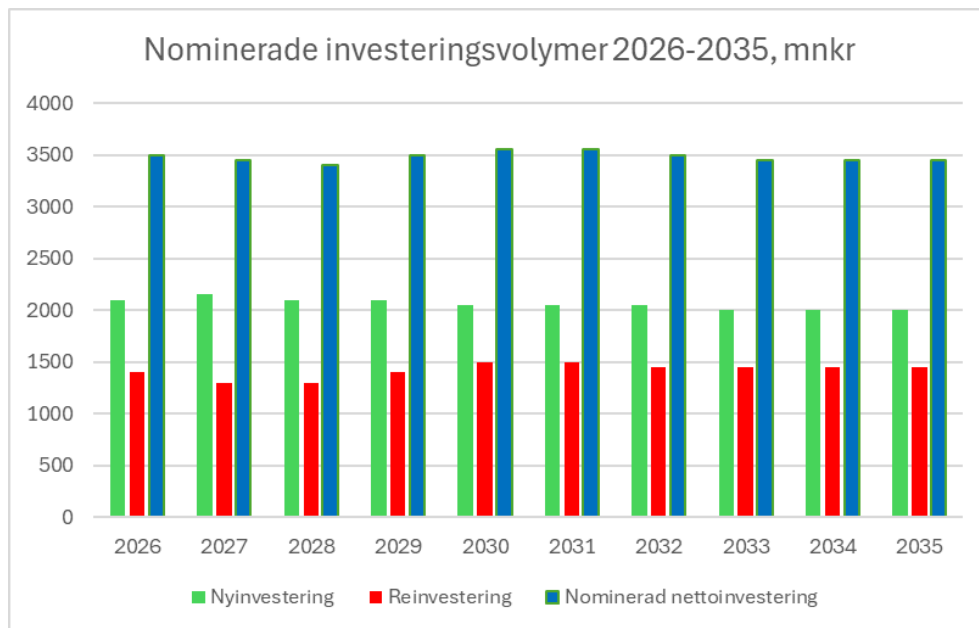
Lägg till graf för 10 årig investeringsplan, se excel-mall.

egna diagram och utvecklingskurvor på längre sikt kan med fördel presenteras som underlag för analyserna ovan

Resonemang kring eventuella volymer inom nämndens ansvarsområde som inte har arbetats in i nomineringen på grund av genomförandekapacitet, att det saknas bedömningar i dagsläget eller oklarheter kring ansvaret för genomförandet.

Total nominerad volym för perioden 2026-2030 uppgår till 17 400 mnkr. Volymen för perioden 2026-2029 uppgår till 13 850 mnkr vilket medför en ökning om 1 150 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges beslutade budget för motsvarande period, där 650 mnkr avser nyinvestering och 500 mnkr reinvestering. Inom nyinvestering beror ökningen främst på fler prioriterade projekt inom boende med särskild service samt på ökad budget avseende Traktören, (kontorslokaler för stadsutvecklande förvaltningar). Inom reinvestering ser förvaltningen ett behov av att öka takten i genomförandet av planerat underhåll av fastighetsbeståndet. Den ökade volymen kan i första hand hänföras till objekt inom utbildningsportföljen.

För kommande tioårsperiod 2026-2035 uppgår volymerna till 34 800 mnkr. Det är höga volymer och innebär en ökning om närmare 3 800 mnkr gentemot föregående års nomineringar. Den större delen, cirka 70 procent, avser föreslagen volym från 2029 och framåt. Det beror till stor del på att förvaltningen bedömer ett fortsatt stort behov av nya lägenheter inom boende med särskild service samt av vård- och omsorgsboenden, vilket inte prognostiserades vid förra nomineringstillfället. Likaså har en högre procentsats använts vid indexering av priser under hela tioårsperioden, 2,5 procent istället för 2 procent, vilket påverkar volymen som helhet.



Utgångspunkten för planeringen av årets olåsta volymer inom nyinvestering baseras på de underlag som stadsfastighetsförvaltningen sammanställt utifrån inkomna beställningar från hyresgästförvaltningarna. Underlagen utgår ifrån stadens behov av verksamhetslokaler utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser. Förvaltningen har sedan arbetat löpande under året, dels internt, dels mot hyresgästförvaltningarna och justerat underlagen utifrån förändrade behov, prognostiserad tidshorisont samt utifrån sannolikheten till antagen detaljplan och genomförande. Arbetet har resulterat i en utvecklad investeringsprocess där föreslagen nominerad volym består av de projekt som hyresgästförvaltningarna i samråd med stadsfastighetsförvaltningen bedömer som mest troliga utifrån behov, kostnad och genomförbarhet. För låsta volymer (beslutade projekt) baseras föreslagen volym på projektens prognoser för kommande år med ett mindre avdrag om 10 procent för eventuella tidsförskjutningar.

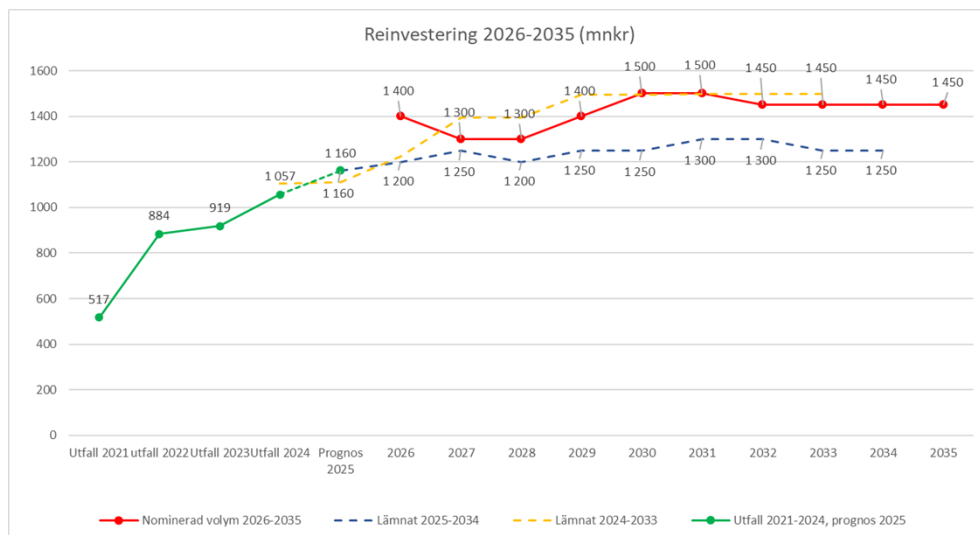
När det gäller reinvesteringsvolymer arbetar stadsfastighetsförvaltningen utifrån ett fastighetsägarperspektiv där utgångspunkten är att säkra funktion och värde över tid. Årets underlag är framtaget utifrån redan planerade underhållsåtgärder med förväntat genomförande inom två år, samt utifrån förvaltningens underhållsplaner för fastighetsbeståndet. Behovet utgår från underhållsplaner per objekt samt med hänsyn till verksamhetsförvaltningarnas lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsprogram. Under 2024 uppnåddes historiskt höga nivåer avseende förvaltningens reinvesteringsvolymer och stadsfastighetsförvaltningen avser att fortsätta öka leveransen. Det innebär att eftersatt underhåll som kräver reinvesteringar successivt kan arbetas av.

Nominerad volym för 2026 är hög och uppgår till 3 500 mnkr. Ambitionen är att genomföra planerade projekt men det finns risk att stadsfastighetsförvaltningen inte kommer hinna rekrytera, eller ha ekonomiskt utrymme för att kunna rekrytera den kompetens och kapacitet som krävs för att kunna genomföra nominerad volym. Arbetet med att kartlägga resursbehovet har startats och kommer att hanteras i budgetarbetet.

1.1.1 Re- och ersättningsinvesteringar

Reinvesteringsvolymen för kommande planperiod 2026-2030 uppgår till 6 900 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår volymen till 5 400 mnkr vilket är en ökning med 500 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges beslutade budget för

motsvarande period. Anledningen till ökningen är många större renoveringsprojekt som är beställda med planerat genomförande inom de närmaste åren. Sett till kommande tio-årsperiod har volymerna justerats upp med totalt 1 790 mnkr. Föreslagen volym inkluderar reinvesteringar för såväl kommunala verksamhetslokaler, byggnader på markreserv- och strategiskt innehav samt krisberedskap och förmågehöjande åtgärder. Hänsyn till hyresgästs nämndernas framtagna lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsprogram har beaktats i framtagna volymer.



Förvaltningen arbetar med att planera underhållsåtgärder med två års framförhållning i nära samarbete med hyresgästs nämnderna för att säkerställa en god resursplanering och paketering av reinvesteringsprojekt.

Reinvesteringsvolymer för perioden 2026-2035 är framtagna utifrån redan planerade underhållsåtgärder och i det längre perspektivet förvaltningens underhållsplaner. Underhållsplanerna innehåller information om varje fastighets olika komponenters bedömda livslängd, mängd och kostnad.

Underhållsplaneringen på förvaltningen har genomgått stora förändringar de senaste åren. Förvaltningen underhållsbedömer nu beståndet löpande i en femårscykel. Det innebär att varje fastighet och dess olika komponenter bedöms vart femte år. Bedömningarna ligger till grund för underhållsplanerna som i sin tur ligger till grund för att välja ut de underhållsåtgärder som är högst prioriterade och ska genomföras de närmaste åren. Hela beståndet har inte hunnit gå igenom den femåriga cykeln. Kvaliteten på underhållsplanerna blir successivt bättre och till 2027 är hela det kommunala fastighetsbeståndet genomgången. Det innebär att förvaltningen från 2028 kommer att kunna nominera volymer fullt ut baserat på fastighetsbeståndets faktiska underhållsbehov per portfölj samt kunna göra analyser kopplat till kostnader för det eftersatta underhållet. Bedömningen idag är att förvaltningen kommer att behöva ligga på de höga nivåer som nominerats fram i det här ärendet under åtminstone tio år för att arbeta av den stora mängden eftersatt underhåll. Underlaget som ligger till grund för den bedömningen blir allt mer robust i takt med att underhållsplanernas kvalitet ökar.

Framtagna volymer bedöms säkerställa förutsättningar för en god förvaltning av befintligt fastighetsbestånd baserad på den information underhållsplanerna ger idag. Genom att utföra underhåll enligt förvaltningens underhållsplaner säkras att underhållsskulden inte ökar, parallellt med att den redan befintliga underhållsskulden gradvis förväntas minska. I samband med att förvaltningen genomför mer omfattande reinvesteringar i syfte att förlänga byggnadernas livslängd, finns risker förknippade med möjligheterna att hitta lämpliga evakueringslösningar. Att kunna evakuera verksamheten i en byggnad är i vissa fall en förutsättning för att kunna genomföra reinvesteringar och blir då också styrande

för när reinvesteringarna kan genomföras. Detta innebär att projekt kan komma att behöva flyttas mellan åren och att volymerna då behöver justeras.

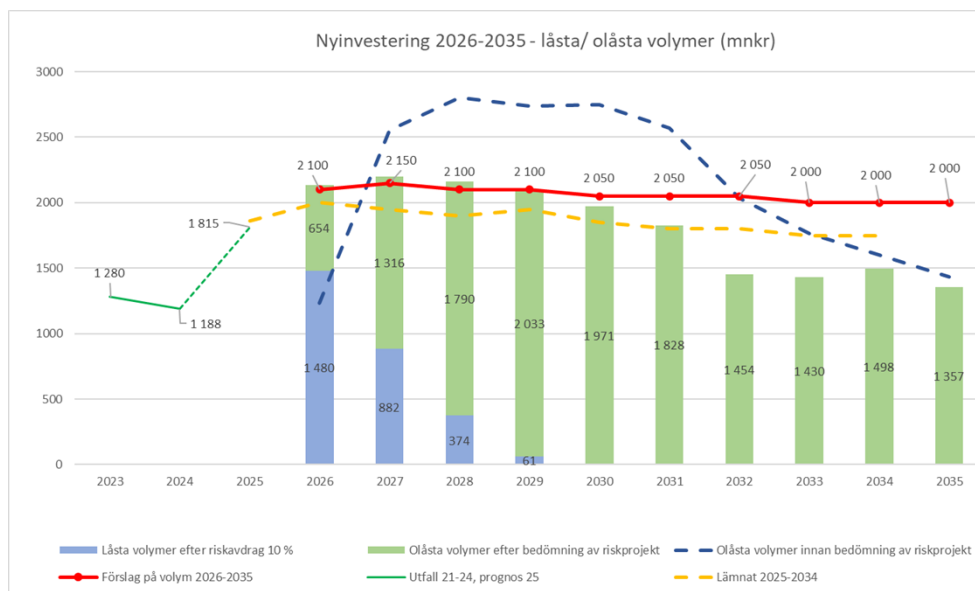
Från 2021 har utfallet för reinvesteringsprojekt ökat från cirka 500 mnkr till över 1 000 mnkr. Målbilden är att reinvesteringsutfallet ska öka ytterligare under de närmaste åren för att effektivt arbeta av det eftersatta underhållet.

1.1.2 Nyinvesteringar

Inom nyinvestering uppgår nomineringarna för perioden 2026-2030 till 10 500 mnkr. Volymen för perioden 2026-2029 uppgår till 8 450 mnkr vilket medför en ökning med 650 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges beslutade budget för motsvarande period. Den högre volymen kan främst hänföras till boendeportföljen, som står för 550 mnkr av ökningen. Anledningen beror främst på fler prioriterade projekt inom boende med särskild service samt utifrån en utökad budget avseende Traktören, (kontorslokaler för stadsutvecklande förvaltningar). Totalt för kommande tioårsperiod prognostiseras en ökning om närmare 2 000 mnkr vilket till stor del är effekten på längre perspektiv utifrån förändrade volymer inom boende med särskild service samt vård- och omsorgsboenden från 2029 till 2035.

Nominerade volymer inom nyinvestering för 2026-2035 är höga, framförallt sett till vad som upparbetats tidigare år gentemot beslutad budget. Under 2023 och 2024 har ett flertal faktorer ringats in som tillsammans bidragit till sämre framfart i projekten. Såsom överklagan av olika slag, långa ledtider avseende bygglovshandläggning, resursbrist, problem med evakueringslösningar, sent inkomna omfattningsförändringar från verksamhet samt utmaningar som uppkommit på grund av tomtens beskaffenhet vilket lett till förskjutningar av tidsplaner. Likaså har den tidigare beslutsprocessen påverkat projektens tidsplaner negativt.

Framåt ser förvaltningen mer positivt på framfarten i planerade projekt. Dels utifrån kommunfullmäktiges beslutade budgethandling för 2025 (2024-11-07 § 451) där prisbasbeloppet höjts från 5 200 till 7 800, motsvarande 460 mnkr (2025-års prisnivå), vilket kommer innebära att bara ett fåtal projekt kommer att passera Kommunfullmäktige för beslut. Det innebär väsentligt kortare ledtider för beslut. Dels utifrån ett pågående rekryteringsarbete med målet att säkerställa förvaltningens gemensamma kapacitet. Likaså har förvaltningen flera pågående dialoger, både med beställande hyresgäster avseende konsekvensen vid sena ändringar samt inom staden med syfte att minska ledtider vid bygglovshandläggning. Likaså finns det en förväntan utifrån den nya bygg- och inhyrningsprocess som implementerats på förvaltningen i november 2024 där syftet är att arbeta i en effektivare process utifrån tydligare styrning, rätt kompetens för rätt uppgift samt snabbare väg till beslut vid mindre komplexa uppdrag.



I bedömningen av beslutade, de vill säga låsta volymer, har förvaltningen säkerställt framtagna volym, dels med projektägare, dels med projektledare samt riskjusterat sammanlagda volym med 10 procent. När det gäller olåsta volymer såsom beställda förstudier, utredningar av detaljplaner eller tidiga projektidéer har förvaltningen arbetat med prioritering och riskbedömt projekten till stor del tillsammans med verksamheten. Bedömning har gjorts utifrån ett flertal aspekter som, går det att få till en bra byggrätt, finns det osäkerheter i detaljplanen eller hos verksamheten, kvarstår behovet utifrån prognostiserat antal barn samt geografisk lokalisering. Projekt har därefter flyttats fram i tid eller pausats. Det sistnämnda innebär att de exkluderas ur föreslagna nominering, en bedömning som kan ändras om förutsättningarna ser annorlunda ut vid nästa nomineringstillfälle. Alla bedömningar har gjorts på projektnivå och har varit nödvändig då antalet beställda förstudier och pågående detaljplaner i nutid är fler än både behovet samt sett till verksamheternas förmåga att betala. Framtaget underlag är kopplat till de befolkningsprognoser som redovisas i lokalförslagsplanen 2025.

1.1.3 Värdering av investeringarna för att minska kapitalkostnadsutvecklingen

Anvisning

Från Budget 2025:

”För att minska risken att allt större del av välfärdens finansiering går till kapitaltjänstkostnader så ska investerade nämnder inför ordinarie budgetprocess värdera investeringar. Nämnderna ska redogöra för hur kostnader för kommunens investeringar och därmed även kommande kapitaltjänstkostnader kan minska genom prioriteringar, ändrade riktlinjer, minskade kostnader eller ökande intäkter”

Investeringar, oavsett om det är reinvestering eller nyinvestering, innebär ökade kapitalkostnader. Gamla anläggningar med låga eller inga bokförda värden genererar låga eller inga kapitalkostnader och det är ofrånkomligt att nya investeringar i dagens penningvärde skapar nya och ökande kapitalkostnader. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar ständigt med att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt (exempelvis genom plan för minskade produktionskostnader), men behöver balansera det mot stadens och hyresgästernas

olika krav på kommunala verksamhetslokaler.

I april varje år sammanställer stadsfastighetsförvaltningen en 10-årig prognos för lokalkostnadsutvecklingen och översänder till stadsledningskontoret och samtliga hyresgäster. Här inkluderas såväl befintliga anläggningar som planerade projekt. Där beskrivs bland annat kapitalkostnadsutvecklingen, som kommer att fortsätta öka så länge förvaltningen fortsätter att investera.

Planen för sänkta produktionskostnader är implementerad, och i ett förvaltningsövergripande arbete har en prioritering av aktiviteter gjorts inom strategiområdena fastighetsutveckling, krav och kvalitet samt upphandling och projektstyrning. Dessa aktiviteter innebär bland annat att förvaltningen arbetar med nyckeltal, tekniska krav, upphandlingsstrategier, samt med att utveckla hur förvaltningen arbetar med riskanalyser i projekt. För att minimera kostnadsdrivande avvikelser i projekt implementeras "Vi bygger för er" hos våra hyresgäster. Ytterligare exempel på prioriterade aktiviteter är arbete för bättre tomförutsättningar för verksamhetslokaler samt arbetet för att i högre grad möta lokalbehoven utan att bygga nytt.

1.2 Beskrivning av investeringsvolym utifrån investeringsområden

Anvisning

Kommentera med utgångspunkt i tabellen i excelbilagan.

Kort beskrivning av respektive investeringsområde

Större omfördelningar eller justeringar mellan investeringsområden i förhållande till tidigare investeringsplan ska kommenteras.

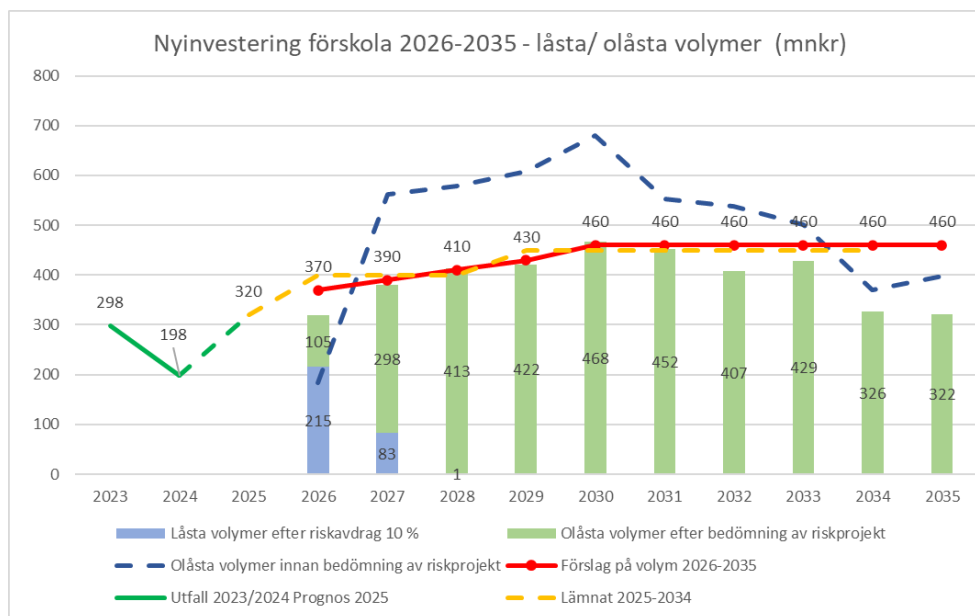
Materialet ska omfatta en redovisning och analys/diskussion kring leveranser utifrån investeringsvolymerna. Det kan avse exempelvis antal platser/avdelningar, utökad tillgänglighet, antal anläggningar, måluppfyllelse etc i förhållande till uppsatta behov, mål eller inriktningar.

Texten kan med fördel kompletteras med egna tabeller och grafer som stöd för beskrivningar och analys

Förskola

Beräknad volym inom nyinvestering för perioden 2026-2030 uppgår till 2 060 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår volymen till 1 600 mnkr vilket en sänkning med 50 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges beslutade budget. Lokalbehovet är i de närmaste oförändrat och nämnd sänkning beror på en justering från nyinvestering till reinvestering motsvarande cirka 70 platser. I beslutad investeringsbudget för 2025 gjordes en sänkning av nominerad volym mot tidigare år vilket bidrar till att förvaltningen fortfarande bedömer föreslagen nivå som rimlig. Generellt råder stor osäkerhet kring behovet av framtida platser. Kommunprognosen visar svikande födelsetal i åldersspannet 1-5 år fram till 2027 innan det vänder uppåt igen. Samtidigt indikerar Statistiska centralbyråns (SCB) senaste befolkningsprognos färre barn i ytterligare några år vilket innebär att vändningen sannolikt kommer skjutas fram ett antal år innan en uppgång prognostiseras. Om antalet barn fortsätter att sjunka kan det resultera i att planerade projekt inte beställs, alternativt skjuts på framtiden. Samtidigt finns ett behov av

nya lokaler då många har uppnått sin tekniska livslängd, samt att förvaltningarna arbetar kontinuerligt för att ersätta inhyrda lokaler vid långsiktiga behov, i enlighet med "Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler". Likaså kommer flera tillfälliga bygglov löpa ut för inhyrda paviljonger, vilka till viss del kommer behöva ersättas. Beställda projekt är också beroende av förskoleförvaltningens möjlighet att finansiera sitt behov av nya lokaler, vilket kan innebära att behovet finns men inte betalningsförmågan.



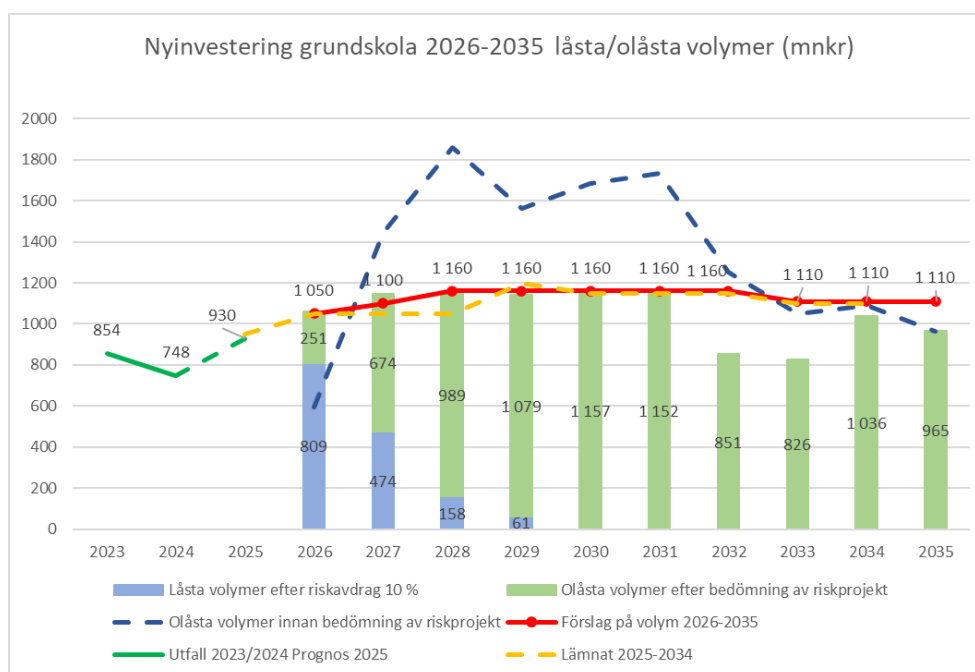
För den kommande tioårsperioden prognostiseras i en ökning om 140 mnkr jämfört med förra årets nomineringar. Av ökningen beror 100 mnkr på att nomineringarna för solceller från och med 2025 redovisas under respektive verksamhetsområde istället för samlat i övrigt portföljen. Likaså bidrar en ökad procentsats för index. Att tidigare behov kvarstår återspeglas även i prognosticerat antal platser. Totalt uppskattas tillskapade samt ersättningsplatser för kommande 10-tioårsperiod 2026-2035 till drygt 5 430, motsvarande drygt 300 avdelningar jämfört med 5 500 platser föregående år. Minskningen om 70 platser beror som tidigare nämnts på en omfördelning mellan ny- och reinvestering. Under 2026 prognostiseras en leverans om 648 platser.

Inom reinvestering uppgår volymen för perioden 2026-2030 till 1 300 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår volymen till 1 030 mnkr vilket är en ökning med 60 mnkr jämfört med den budget som kommunfullmäktige beslutat om för samma period. Ökningen beror främst på att några större reinvesteringsprojekt skjuts fram i tid, då evakueringslokaler inte kunnat nyttjas som planerat. För den kommande tioårsperioden 2026-2035 har prognosen höjts med 390 mnkr. Det finns stora underhållsbehov för område förskola som kräver en precis planering på grund av sjunkande befolkningsprognoser i nutid som sedan förväntas vända uppåt igen i närtid. Eventuell tillfällig vakans behöver nyttjas för invändigt underhåll på bästa sätt i de områden där underhållsbehovet är stort. Samtidigt som det i delar av staden finns stora utmaningar i att hitta evakueringslokaler för de större invändiga projekten, vilket leder till en osäkerhet kring möjligheten att utföra reinvesteringar i relation till behovet i underhållsplanerna. Evakueringarna är också oerhört resurskrävande för förskoleförvaltningen vilket behöver beaktas i planeringen. Förvaltningen ser ett fortsatt stort behov av reinvesteringar inom område förskola, både under de närmsta åren, men även i det långa perspektivet.

Grundskola

Inom nyinvestering uppgår volymerna för perioden 2026-2030 till 5 630 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår nominerad volym till 4 470 mnkr vilket innebär en ökning om 120 mnkr jämfört med beslutad budget 2025 för motsvarande period. Den ökade volymen är av mindre karaktär och beror på förskjutningar i tid för ett flertal projekt, bland annat har Gårdsten-, Eriksbo-, Lunden- och Gunnilseskolan F-6 flyttats fram ett år samtidigt som ombyggnationen av Guldhedsskolan tidigare lagts. Likaså påverkas volymen av grundskolans prioriteringar avseende behov av kapacitet knutet till geografiskt område, vilket innebär att projekt pausats och då exkluderas ur framräknad volym. Samtidigt som det tillkommer nya projekt. Utifrån grundskolans behovsanalys finns det en överkapacitet av antal skolplatser, men tyvärr är den inte alltid lokaliserad till de områden där behoven finns.

Kommunprognosen för 2024 visar en fortsatt minskning av elever i grundskoleåldern både i ett nutids- och närtids perspektiv, för att runt 2032 successivt börja öka igen. På samma sätt som inom förskolan indikerar SCB att uppdaterade befolkningsprognoser för 2025 kan medföra ytterligare justeringar nedåt av antal elever alternativt fördröja befolkningsökningen framåt i tid.



Volymen för den kommande tioårsperioden prognostiseras i sin helhet till 11 280 mnkr vilket är en ökning med 330 mnkr jämfört med 2025-års nomineringar. Sett till periodens längd är ökningen av mindre karaktär och beror främst på att projekt flyttas framåt i tid, förändrad redovisning avseende solceller samt högre procentsats vid indexuppräknings. Prognosen motsvarar drygt 15 300 ersättnings- eller tillskapade platser varav 570 platser har en prognostiserad leverans under 2026. Jämfört med förra årets nomineringar innebär det en ökning om 300 platser vilket beror tidsförskjutningar och prioritering av projekt.

Prognosen för perioden är genomarbetad och avvägd men sett utifrån befolkningsmässiga förändringar finns det osäkerheter. Det innebär att projekt kan komma att skjutas på framtiden eller ersättas av andra lösningar om elevantalet fortsätter vika nedåt. Likaså kan komplexa evakueringskedjor samt ombyggnationer av befintliga grundskolor leda till förseningar och försvåra prognosen. Med beaktande av ovan risker bedöms föreslagna investeringsvolymerna som sannolika och kommer motsvara grundskolenämndens kommande behov avseende platser, främst den kommande perioden 2026-2029.

Reinvesteringsvolymen uppgår för perioden 2026-2030 till 2 140 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår nominerad volym till 1 690 mnkr vilket innebär en ökning om 270 mnkr jämfört mot tidigare beslutad budget. För den kommande tioårsperioden 2026-2035 har prognosen höjts med 650 mnkr. De reviderade volymerna för perioden beror på flera större och planerade underhållsåtgärder av bland annat äldre stenfastigheter som Lundenskolan där omfattande underhållsåtgärder kommer att genomföras under flera år framåt. Andra större underhållsåtgärder är planerade för genomförande på Nytorpskolan, Karl-Johannsskolan, Kålltorpsskolan, Bergumsskolan och Hammarkulleskolan. Förvaltningen ser ett fortsatt stort behov av reinvesteringar inom grundskola, under de närmsta åren samt fortsatt i det längre perspektivet.

Gymnasium

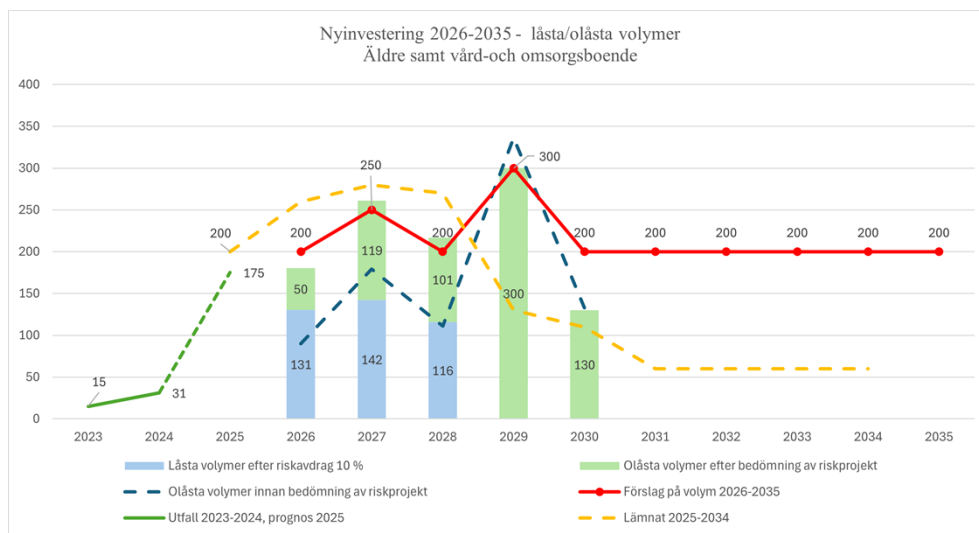
Inom nyinvestering uppgår volymerna för perioden 2026-2030 till 120 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår volymen till 110 mnkr vilket är en ökning om 30 mnkr jämfört med av Kommunfullmäktige beslutad budget. Anledningen kan hänföras till två mindre projekt, dels till ett ventilationsprojekt på Schillerska gymnasiet, dels till en verksamhetsanpassning på Burgården.

Volymen för kommande tioårsperiod uppgår till 170 mnkr, vilket även här innebär en ökning dryga 30 mnkr jämfört med förra årets nomineringar. Underlaget är litet och volymen baseras på enbart tre projekt, där det tredje avser nya lokaler till anpassad gymnasieskola. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas under perioden avser alla anpassad gymnasieskola och uppgår till 200 platser.

Reinvesteringsvolymen för gymnasium uppgår till 690 mnkr för perioden 2026-2030. För perioden 2026-2029 uppgår nominerad volym till 500 mnkr vilken är en ökning om 30 mnkr jämfört med tidigare beslutad budget för motsvarande period. Kommande tioårsperiod har prognosen höjts med 200 mnkr. Volymerna bygger på ett flertal sedan tidigare planerade underhållsåtgärder som förväntas genomföras under de närmaste åren på bland annat Schillerska gymnasiet, Aschebergsgymnasiet, Burgården och Stora Holm. Volymökningen inom tioårsperioden beror framförallt på en kommande ersättningsinvestering som planeras för Angeredsgymnasiet med ett utförande under 2029-2031. Inriktningen kan förändras beroende på vilka beslut som fattas rörande objektet. Det finns stora utmaningar med att hitta evakueringslösningar i de centrala delarna av staden vilket kan innebära att planerade projekt flyttas fram och därmed påverkar volymerna framåt.

Äldre samt vård- och omsorgsboende

Inom nyinvestering för vård- och omsorgsboende uppgår nomineringen till 1 150 mnkr för perioden 2026-2030. För perioden 2026-2029 innebär detta en ökning med 10 mnkr jämfört med beslutad budget 2025 för motsvarande period. Underlaget är litet och grundar sig endast på sex projekt och viss omfördelning har gjorts från föregående års framtagna volymer. Exempelvis har verksamhetsanpassning av Annedals vård- och omsorgsboende tillkommit medan nybyggnationen i Utby avbrutits på verksamhetens begäran. Både Skra Bro och Moräns vård- och omsorgsboenden har skjutits fram i tid. Detta leder till att antalet platser som beräknas tillkomma är 107 samt 355 ersättningsplatser.

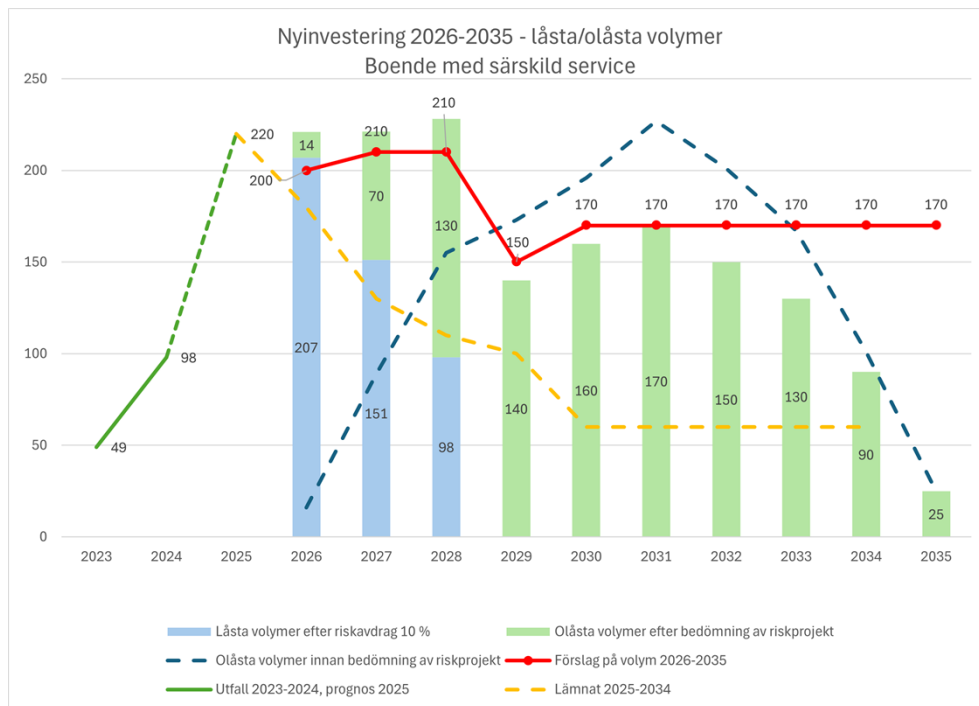


För kommande tioårsperiod ökar nomineringen med 660 mnkr och beror främst på en mer jämn fördelning från år 2029 jämfört med föregående års volymer för att skapa en mer kontinuitet i prognosen. Lokalbehovet för äldre samt vård- och omsorgsboenden är en komplex fråga eftersom den befolkningsmässiga utvecklingen inte alltid speglar behoven och dessa kontinuerligt har minskat de senaste 20 åren. Detta kan delvis förklaras av förbättrad hälsa vilket leder till att de äldre kan vårdas under en längre tid i ordinärt boende.

Reinvesteringens volymen för perioden 2026-2030 uppgår till 1 340 mnkr. För perioden 2026-2029 uppgår nomineringen till 1 030 mnkr vilket innebär en ökning med 60 mnkr jämfört med 2025 års budget för motsvarande period. För den kommande tioårsperioden har prognosen höjts med 400 mnkr. De reviderade volymerna bygger på redan planerade underhållsåtgärder de närmaste åren som förväntas genomföras under den period som det enligt lokalbehovsplan finns ett överskott av platser. Exempel på dessa är Annedals vård- och omsorgsboende, Svaleboskogens vård- och omsorgsboende, Morängatans vård- och omsorgsboende och Fredriksdals vård- och omsorgsboende. Planerade kommande underhållsåtgärder finns även för Gerdas Gård, Svartedalens vård- och omsorgsboende samt Lillhagsparkens vård- och omsorgsboende.

Bostad med särskild service

Nomineringen avseende nyinvestering för bostad med särskild service uppgår till 940 mnkr för perioden 2026-2030. För perioden 2026-2029 innebär detta en ökning med 250 mnkr mot 2025 års budget för motsvarande period, vilket beror på att området är prioriterat och många nya projekt tillkommit. Trots detta råder det fortsatt viss osäkerhet kring framfarten inom projekten i form av utdragna bygglovsprocesser på grund av överklagan samt hög investeringskostnad per plats. Denna uppåtgående trend inom höga produktionskostnader ser dock förvaltningen är på väg att nå sin topp och vända nedåt.



För kommande tioårsperiod ökar nomineringen med 750 mnkr till en sammanslagen volym på 1 790 mnkr. Denna ökning beror på, utöver ovan nämnda anledning, en ökning från år 2029 då behovet av lägenheter för boende med särskild service är fortsatt stort. Antal platser som beräknas tillskapas är 320 för tioårsperioden och täcker i nuläget inte det behov om 380 som framställs i funktionsstödsnämndens senast beslutade lokalbehovsplan.

Nomineringen för reinvestering bedöms till totalt 400 mnkr för perioden 2026-2030, för perioden 2026-2029 uppgår nomineringen till 310 mnkr, en marginell höjning med 10 mnkr jämfört med föregående år. För tioårsperioden uppgår nomineringen till 880 mnkr vilket är en ökning med 80 mnkr och består delvis av indexuppräknings. De reviderade nomineringarna bygger på planerade underhållsåtgärder de närmaste åren samt en större reinvestering på Dalheimers hus. I det längre perspektivet utgår nomineringarna från underhållsplaner för fastighetsbeståndet.

Övriga fastigheter

Nomineringen avseende nyinvestering för övriga fastigheter uppgår till 210 mnkr för perioden 2026-2030. För perioden 2026-2029 innebär detta en ökning med 80 mnkr mot 2025 års budget för motsvarande period, detta efter att ha räknat bort den volym som omfördelats till social verksamhet, då förvaltningen valt att särredovisa det området. Ökningen beror främst på projektet av lokalanpassningar av Traktören som både skjutits fram i tid och ökat i kostnad. För kommande tioårsperiod uppgår nomineringen till 310 mnkr.

Nomineringen för reinvestering är 410 mnkr för perioden 2026-2030, vilket är en minskning med 140 mnkr mot tidigare års nominerade volymer för motsvarande period. För tioårsperioden uppgår volymen till 820 mnkr, vilket är en total minskning med 420 mnkr och beror främst på den särredovisning som beskrivs ovan.

Social verksamhet

Nomineringen avseende nyinvestering för social verksamhet uppgår till 140 mnkr för perioden 2026-2030 och avser två projekt, lokalanpassning för kriscentrum på Annedalshus samt anpassning av befintliga lokaler på Bergsjöhöjd. För kommande tioårsperiod uppgår nomineringen till 190 mnkr.

Nomineringar för reinvesteringar för perioden 2026-2030 uppgår till 180 mnkr. För tioårsperioden uppgår nomineringen till 400 mnkr. Volymerna bygger på planerade underhållsåtgärder de närmaste åren och i det längre perspektivet bygger nomineringarna på underhållsplaner för fastighetsbeståndet. Socialförvaltningarnas byggnader har en stor underhållsskuld som successivt betas av. Ett exempel är ett planerat stambyte på Myntgatan.

Markreserv och strategiska fastigheter

Nomineringen avseende nyinvestering för markreserv och strategiska fastigheter uppgår till 160 mnkr för perioden 2026-2030. För perioden 2026-2029 innebär detta en ökning med 120 mnkr mot 2025 års budget för motsvarande period. Höjningen beror på det tillkommande projektet för Lundby brandstation. För tioårsperioden uppgår investeringsnomineringen till 260 mnkr.

Nomineringen för reinvesteringar för markreserv och strategiska fastigheter uppgår under perioden 2026-2030 till 410 mnkr och för kommande tioårsperiod till 760 mnkr, vilket är en ökning med 170 mnkr under perioden. Ökningen beror på flera planerade underhållsåtgärder. Restaureringen av Palmhuset i Trädgårdsföreningen kommer att avslutas under 2026, där cirka 40 mnkr kommer belasta perioden. Renovering av bostadshuset på Älvsborgsgatan kommer också pågå under perioden, till en kostnad på cirka 40 mnkr. Reinvesteringar i ridklubbarnas byggnader uppgår till 60 mnkr. Det kommer även genomföras underhållsåtgärder på Landala torg och Wieselgrensplatsen, planerat för cirka 35 mnkr under perioden. I samband med genomförandet av detaljplanen för Fixfabrikenområdet i Kungsladugård planeras renovering och anpassningar av före detta Göteborgs spårvägars idrottshall för 50 mnkr. Stadsfastighetsförvaltningen har under 2025 tagit emot flera stora förvärv som genomförts, bland annat av Fiskhamnen och Bergslagsgatan 6, vilka kommer förvaltas i tidsspannet upp till 2040. Om större reinvesteringar behöver aktualiseras på dessa objekt kan nomineringsvolymerna behöva justeras. På längre sikt är bedömningen att beståndet behöver en investeringsvolym på cirka 70 mnkr om året för reinvesteringar och hyresgäst Anpassningar.

Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder

Investeringsnomineringen för krisberedskap och förmågehöjande åtgärder uppgår till 90 mnkr för den kommande tioårsperioden där volymen enbart är fördelad över 2026-2027. Detta är en ökning med 50 mnkr mot 2025 års budget. Flera prioriterade åtgärder redovisas i Göteborgs Stads plan för arbetet med krisberedskap 2024–2027. Stadsfastighetsnämnden har ansvar i flera åtgärder så som reservkraft, hur nyproducerade fastigheter kan stärkas avseende krisberedskap, trygghetspunkter, skyddsrum och befolkningsskyddsrum samt värmebölja. Hur planen kommer påverka nomineringen för den kommande tioårsperioden är mycket svårbedömt. Utifrån innehållet i planen bedöms investeringsbehovet dock öka.

1.3 Beskrivning av betydande projekt

Anvisning

Kommentera med utgångspunkt i tabellen i excel-bilagan.

Kommentera kort utvalda projekt. Avser projekt som är eller ska beslutas på kommunfullmäktigenivå, projekt som överstiger 5 200 pbb (ca 300 mnkr 2024) i investeringsomsättning eller projekt som bedöms vara av annan principiell beskaffenhet. *(Excel-mallen kan, eller bör, innehålla fler objekt än vad som kommenteras i stratsysrapporten)*

Kommentera väsentliga förändringar jämfört med föregående budget/nominering.

I samband med årets investeringsnomineringar har betydande projekt sammanställts, rapporteringen har skett med utgångspunkt om projektet överstiger 7 800 prisbasbelopp motsvarande 460 mnkr (nivå 2025), alternativt är av principiell beskaffenhet.

Inga projekt bedöms vara av principiell beskaffenhet för perioden 2026-2035. Nedan kommenteras pågående projekt utifrån aktuell status. I bilagan redovisas även betydande projekt där planeringen inte är påbörjad. Dessa kommenteras inte då förvaltningen i dagsläget inte har underlag för att bedöma om det skett väsentliga förändringar mot föregående år.

Nya Gårdstensskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, inklusive 42 platser utformade för elever i anpassad grundskola. Byggnationen inkluderar en fullstor idrottshall som kommer förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Tidplan och budget enligt förstudien kommer inte hålla då omfattningen av projektet förändras samt att upphandling av entreprenör ska göras om, vilket kommer försena projektet. Projektet har genomförandebeslut i grundskolenämnden och stadsfastighetsnämnden samt inväntar beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren. Aktuell tidplan utgår från att genomföra upphandling under kvartal tre och fyra 2025, samt skolstart vårterminen 2028.

2 Driftskonsekvenser

2.1 Kapitalkostnadsutveckling

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Prognos			
Kapitalkostnader	2024	2025	2025	2026	2027	2028
Avskrivningar	1062	1073	1115	1167	1254	1336
Räntekostnader	401	415	431	510	565	608
Totala kapitalkostnader	1463	1488	1546	1677	1819	1945
<i>Kapitalkostnader i nomineringar 2025</i>			1546	1692	1834	1994

Anvisning

Beskrivning och analys av beräknad kapitalkostnadsutveckling. (OBS! Glöm inte bort att fånga tillkommande kapitalkostnadseffekter för tillkommande anläggningar som genomförs inom exploaterings- eller investeringsverksamhet inom annan nämnd)

Beskrivning hur beräkningar/bedömningar genomförts (tex via nyckeltal, procentberäkning på investeringsvolymen etc....) eller antaganden avseende generella aktiveringsbedömningar.

Stora nivåförändringar mellan enskilda år bör kommenteras och förklaras

Väsentliga förändringar i förhållande till beräkningar i föregående nomineringsunderlag ska kommenteras och förklaras.

Redovisa långsiktiga grafer på kapitalkostnadsutveckling (se excel-mall)

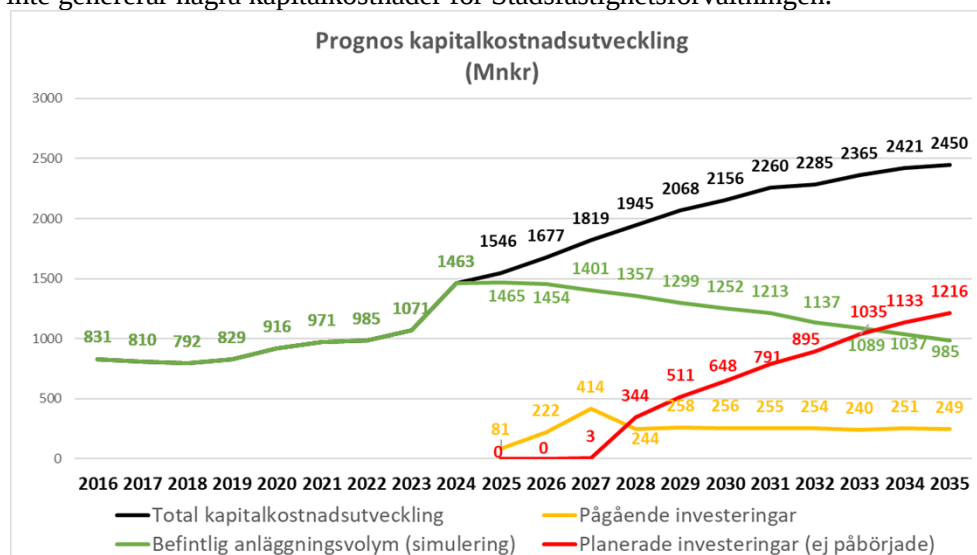


Kapitalkostnaderna för de befintliga anläggningarna har simulerats fram och beräknats med en ränta om 2,5 procent från och med år 2026. Ränteutfallet för åren 2023-2025 utgår ifrån nedan räntesatser:

	2023	2024	2025
Ränta	1%	2,25%	2,25%

Kapitalkostnaderna avseende pågående och planerade investeringsprojekt beräknas från och med det år som projekten beräknas färdigställas. Kapitalkostnaderna för pågående och planerade investeringar beräknas med en genomsnittlig avskrivningstid om 33 år. Avseende reinvesteringensvolymerna beräknas kapitalkostnaderna utifrån att nominerade volymer färdigställs inom året och beräknas med en genomsnittlig avskrivningstid om 25 år. I underlaget för de pågående och planerade projekten beräknas kapitalkostnaderna med en helårseffekt. Helårseffekten medför att kapitalkostnaderna för pågående och planerade projekt är högre än vad utfallet kommer att vara på grund av delårseffekter vid faktiskt utfall. På grund av den omfattande datamängd som alla investeringsprojekt under 10 år genererar finns det inga administrativa möjligheter att korrigera alla enskilda projekt för delårseffekter eftersom det hade varit alldeles för resurskrävande i förhållande till det skapade värdet. Kapitalkostnadsutvecklingen ska därför läsas med viss försiktighet.

I diagrammet nedan visas hur kapitalkostnaderna utvecklas för befintliga anläggningar, pågående samt planerade investeringsprojekt. Underlaget för kapitalkostnadsutvecklingen tar inte hänsyn till de investeringsvolymerna som investeras för annan verksamhet som till exempel idrottshallar och exkluderas därmed från beräkningsunderlaget för kapitalkostnadsutvecklingen då dessa projekt inte genererar några kapitalkostnader för Stadsfastighetsförvaltningen.



I jämförelse med föregående års kapitalkostnadsutveckling ser förvaltningen en utveckling med något ökade kapitalkostnader från och med år 2026 och framåt, vilket främst beror på ökade räntekostnader men också på grund av ökade investeringsvolymerna. Diagrammet visar också hur framförallt de planerade investeringarna leder till ökade kapitalkostnader på totalen.

2.2 Driftkostnadseffekter (volymförändring)

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Prognos			
			2025	2026	2027	2028
Årligen tillkommande driftkostnader (netto)			7	6	5	11

<i>Prognos nominering 2025</i>			9	9	6	13
Årliga totala investeringsrelaterade kostnader (netto)	180	170	154	166	170	174
<i>Prognos nominering 2025</i>			162	165	168	172

Anvisning

Redovisningen ska innehålla en graf som redovisar den långsiktiga driftskostnadsutvecklingen i enlighet med beräkningarna i excelmallen (se graf i excel-mall). Kan med fördel kompletteras med egna grafer eller utvidgad information.

Beskrivning och analys av beräknad tillkommande nettokostnader för tillkommande drift av anläggningar. (OBS! Glöm inte bort att fånga driftseffekter för tillkommande anläggningar som genomförs inom exploaterings- eller investeringsverksamhet inom annan nämnd)

Beskrivning hur beräkningar/bedömningar genomförts (tex via nyckeltal, procentberäkning på investeringsvolymen etc....) eller andra antaganden.

Beskrivning och analys av driftseffekter för investeringsrelaterade projektunika kostnader (sanering, evakuering, rivning, utrangering) och bedömda förgäveskostnader och utrangeringar till följd av investeringsverksamheten beskrivas.

Stora nivåförändringar mellan enskilda år bör kommenteras och förklaras.

Väsentliga förändringar i förhållande till beräkningar i föregående nomineringsunderlag ska kommenteras och förklaras.

Driftkostnadseffekterna av nämndens investeringar består av både driftkostnader för tillkommande anläggningar samt av investeringsrelaterade kostnader som i enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisas på driftresultatet. De investeringsrelaterade kostnaderna avser rivning, evakuering, sanering samt utrangeringar av bokförda restvärden.

Investeringsrelaterade driftkostnader redovisas inom ramen för Stadsfastighetsnämndens driftsredovisning men vidarefaktureras till beställande nämnd. Den genomsnittliga volymen av dessa projektrelaterade engångskostnader uppgår till 182 mnkr för den kommande 10 års perioden.

Utfallet för investeringsrelaterade driftkostnader har legat omkring 100–180 miljoner kronor per år. Baserat på den historiska data som finns tillgänglig samt uppskattningar av kommande kostnader anger förvaltningen liknande volymer för åren 2026–2035. Det är väldigt svårt att prognostisera kostnaderna ett enskilt år eftersom kostnaderna är helt beroende av hur projekten utvecklas. Därför kan kostnaderna blir både högre och lägre beroende på vilka projekt som genomförs och huruvida det finns betydande investeringsrelaterade kostnader i dessa.

Stadsfastighetsförvaltningen ger i april varje år alla hyresgäster en prognos på lokalkostnadsutvecklingen, inklusive driftkostnader för såväl befintliga som kommande anläggningar. Ovan beräkningar är schablonmässigt gjorda ur ett översiktligt perspektiv i detta ärende och delges hyresgäster i detalj i samband med

information om preliminär hyra, som sker årligen. Se punkt 2.2.1 för mer detaljer kring framtagandet av driftkostnadsutvecklingen, i denna punkt anges bland annat vilka schabloner som använts vid beräkning.

2.2.1 Årligen tillkommande driftskostnader

Den tabell och de grafer som följer detta stycke indikerar den tillkommande driftkostnadskonsekvens av det investeringsbehov som finns under de kommande åren. Som ett led i tillkommande ytor genom investering, ökar också kostnader för drift. Vid uträkning av driftkostnader för tillkommande anläggningar används det driftkostnadsnyckeltal som beräknats i samband med framtagning av självkostnadshyrorna samt underlag från ramprogram för byggnation av förskole-/skolbyggnader, vård- och omsorgsboenden samt bostad med särskild service.

Förvaltning	Kvm (Ramprogram)	Driftskostnad/kvm (2024)
Förskolenämnden	11 m2	525 kr
Grundskolenämnden	11 m2	525 kr
Nämnden för funktionsstöd	47,3 m2	525 kr
Äldre- samt vård och omsorgsnämnden	38,5 m2	525 kr
Utbildningsnämnden	16,5 m2	525 kr

Tabellen nedan redovisar driftkostnader för tillkommande anläggningar för respektive år. I enlighet med föregående års nomineringsunderlag tar raden ”Driftkostnader tillkommande anläggningar (mnkr)” enbart hänsyn till de tillkommande anläggningar som planeras per år och visar alltså inga ackumulerade volymer. Med tillkommande anläggningar avses i detta fall de genom investeringsverksamheten tillskapade ytor för vilka driftkostnader tillkommer. Ackumulerade värden av tillkommande anläggningar anges i andra raden i tabellen och är de siffror som ligger till grund för diagrammet i stycke 2.2.2.

Övriga driftkonsekvenser											
År		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Driftkostnader tillkommande anläggningar (mnkr)		6	5	11	21	4	15	4	23	7	1
Ackumulerade driftkostnadskonsekvenser (mnkr) 2025-		12	17	28	50	54	69	72	95	102	103

2.2.2 Årliga totala investeringsrelaterade kostnader

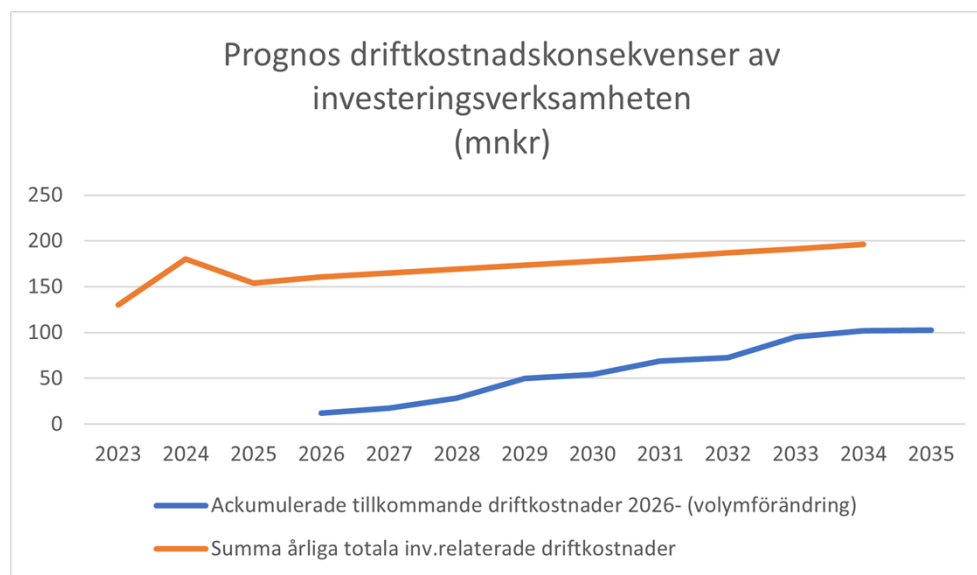
Storleken på de investeringsrelaterade driftkostnaderna som nomineras för perioden är beräknade utifrån den erfarenhet och historik som byggts upp sedan aktuell redovisningsprincip infördes 2019. Då de investeringsrelaterade driftkostnaderna hör nära samman med de ny- och reinvesteringsprojekt som bedrivs räknas de investeringsrelaterade driftkostnaderna upp med samma index som använts för att beräkna prisökning för investeringsprojekten, det vill säga 2,5

procent årligen.

Investeringsrelaterade driftkostnader är en relativt svårbedömd post eftersom behov av exempelvis evakuering kan förändras med kort varsel. Förvaltningen ser dock att den genomgående trenden innefattar ökade investeringsrelaterade kostnader. Detta underbyggs både av historiska utfall samt den ökade investeringsvolymen som nomineras för perioden 2026–2035.

Detaljplane-kostnader är arbete som stadsfastighetsförvaltningen utför inom ramen för stadsutvecklingens tidiga skeden, på uppdrag från exploatering och stadsbyggnad. Kostnaderna faktureras exploateringsförvaltningen.

Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)											
År		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering) mnkr		161	165	169	173	178	182	187	191	196	201
Detaljplanskostnader mnkr		5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Summa (årliga totala inv. relaterade driftkost) mnkr		166	170	174	178	183	187	193	197	202	207



3 Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner

Anvisning

- Redovisa kommentarer och samlad översiktlig analys kopplat till bedömningsmatrisen i excel-bilaga
- Redovisa nämndens övriga prioriteringsgrunder om nämnden har beslutat om sådana eller andra grunder för nämndens prioriteringar som exempelvis jämställdhetsberäkningar eller andra fördelningsanalyser.

Stadsfastighetsförvaltningens uppdrag att möta stadens behov av förskolor, skolor, vård- och omsorgsboenden, bostäder med särskild service och andra verksamhetslokaler är förenat med en miljö- och klimatpåverkan. Genom att förvaltningen, 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 nyinvesteringar och reinvesteringar.

Excel-mallen för hållbarhetsdimensionerna, som bifogas detta ärende, är ifylld utifrån att stadsfastighetsförvaltningen kontinuerligt arbetar med att skapa förutsättningar för att nå delmålen inom miljö- och klimatprogrammet utefter den rådighet förvaltningen har.

Hur kriterier för gröna obligationer i reinvestering faller ut för stadsfastigheters reinvesteringsprojekt är i dagsläget inte helt utrett och ett arbete är under utveckling. Detta på grund av att det är svårt att bedöma reinvesteringsprojekten i och med att förutsättningarna i respektive projekt är väldigt olika.

Klimatkrav ställs i alla nybyggnationsprojekt i form av en klimatbudget med gränsvärden som successivt skärps i takt med att 2030 närmar sig. Genom att kommunicera en klimatbudget-trappa 2025–2030 ges marknaden långsiktiga spelregler och gör det lättare för anbudsgivare och involverade aktörer att förbereda sig, bli konkurrenskraftiga och genomföra projekten utan merkostnad. Förvaltningens arbete med de årliga planerna för minskad klimatpåverkan i byggprojekt fortsätter tills projekten som omfattas är färdigställda. Notera att bedömningen av stadsfastighetsförvaltningens arbete gentemot klimatmålen har sänkts för reinvesteringsprojekt, på grund av att vi bedömer att vi inte når målet om en halverad klimatpåverkan till 2025 för dessa projekt. Jämfört med nyinvestering har vi en länge klimatomställningsresa att göra inom reinvestering.

Göteborg är en bra stad för de flesta att växa upp och leva i. Stadenövergripande analyser visar dock att skillnader i livsvillkor och hälsa är stora. Exempel på skillnader är utbildningsnivå, inkomst, boende, förvärvsfrekvens samt tillit och möjlighet till delaktighet mellan olika grupper och mellan göteborgare som lever i olika delar av staden. Dessa olika faktorer samverkar och skapar begränsningar för människor eftersom de innebär olika tillgång till resurser och möjligheter att forma sitt liv och sin hälsa.

Den sociala dimensionen handlar om hur investeringar i samhällsviktiga fastigheter påverkar människors tillgång till resurser och tjänster, såsom utbildning, äldreomsorg och boende. När dessa fastigheter och utemiljöer underhålls och utvecklas på ett jämlikt sätt stärks samhällets välfärd och minskar risken för ojämlikheter. Utemiljöer är en viktigare faktor i vissa socioekonomisk utsatta

områden där trångboddheten kan vara utbredd och fler barn och unga spenderar mer tid i stadens publika miljöer.

Forskning visar att den fysiska standarden i skollokaler och på skolgårdar har betydelse för elevers möjlighet till lärande, lek och utveckling, men också att den inre fysiska standarden på skolor tenderar att vara lägre i områden med sämre socioekonomiska förutsättningar. I relation till skolgårdar lyfts att det är särskilt viktigt att utemiljön håller en hög standard i socialt utsatta områden. Stadsfastigheter kommer därför att fokusera på att planera underhåll och nybyggnation så att skolor och förskolors utemiljöer i socialt utsatta områden får en ökad kvalitet, men också blir väl omhändertagna. Det handlar om ett kompensatoriskt tänk där stadsfastigheter i sitt uppdrag kan kompensera för trångboddhet och i många fall torftiga utemiljöer i miljonprogramsområdena, genom hög kvalitet på både ute- och innemiljöer i förskolor och skolor. Utemiljöerna kan, förutom att tillgodose lek och rekreation under verksamhetstid, också fungera som mötesplatser för lek och rekreation på kvällar och helger.

Stadsfastigheter kommer att fokusera på mål och aktiviteter i Program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa och i Handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta där bland annat planerat underhåll kommer att prioriteras.

Om investeringar uteblir kan det leda till sämre lokaler och utemiljöer, vilket påverkar livskvaliteten och tillgången till samhällsservice, särskilt för de som bor i socialt utsatta områden.