



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-01

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Halleskärgatan, nybyggnad boende med särskild service (SFF-2023-01474).
 - b. Skogshyddegatan, nybyggnad av boende med särskild service (SFF-2023-00086).
 - c. Knuts väg, utbyggnad boende med särskild service (SFF-2023-01282).
 - d. Robertshöjdsgatan inhyrning boende med särskild service (SFF-2023-01547).
 - e. Gårdavägen 2, lokal hälso- och sjukvård centrum – inhyrning (SFF-2023-01456).
 - f. Älvsborgsgatan 11, stambyte och lägenhetsrenovering (SFF-2023-01804).
 - g. Solceller 2024 (SFF-2023-02929).
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelser för följande projekt:
 - a. Frölunda badhus, reinvestering ombyggnation (SFF-2024-00768)
 - b. Frölunda Kulturhus, ventilation Etapp nr 3 (SFF-2023-00088)

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden behöver besluta om projektbeslut. 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 hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs Stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med

beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen har arbetat fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som presenterats i stadsfastighetsnämnden som under hösten 2024 kommer implementeras i förvaltningen.

Lokaler och bostäder inom strategiska och kommersiella fastigheter har unika avtal och villkor som är specifika för varje enskilt objekt. Beroende på hur det aktuella avtalet är utformat får föreslagna åtgärder olika ekonomisk betydelse. Förvaltningen redogör i detta ärende inte i detalj för varje enskilt objekt, men följer noga den ekonomiska utvecklingen inom portföljen. Vissa objekt har ingen hyresgäst utan ligger på stadens mark och ska förvaltas av stadsfastigheter. Kostnaderna får då tas av förvaltningen. Andra objekt hyrs ut i väntan på att marken ska exploateras och då har förvaltningen varierande möjligheter att ta ut hyra beroende på objektets skick och marknadens efterfrågan. Andra objekt är rent kommersiella och genererar intäkter. Totalt sett har förvaltningen tillräckliga intäkter för att kunna genomföra de åtgärder som behöver göras. På sikt kan portföljen få ekonomiska problem om antalet objekt som inte är lönsamma blir allt fler.

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.

Ett tidigare undantag har varit klimatpåverkan där förvaltningen fram tills nu byggt enligt normalnivå i Sverige, där byggsektorn står för ungefär en femtedel av landets utsläpp av växthusgaser. För att undvika att den omfattande investeringsportföljen fram till 2030 genererar stora utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser ökar stadsfastighetsförvaltningen takten i klimatomställningen.

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.

Stadsfastighetsförvaltningen avser att successivt skärpa kravställningen avseende biologisk mångfald vid inköp av trävaror. Det förutsätter att nya eller befintliga certifieringssystem av trävaror utvecklas för att ta större hänsyn till biologisk mångfald än vad som görs idag. Utvecklingen bevakas och det finns en plan att genomföra ett pilotprojekt när ett certifieringssystem finns på plats.

Inom utvalda fokusområden genomförs ytterligare åtgärder för en större reduktion av klimatpåverkan. Under 2022 planerades fokusprojekt inom bland annat återbruk, transporter och utsläppsfria bygg- och anläggningsmaskiner. Återbruk ses som den främsta strategin för att nå nära noll klimatpåverkan till 2030.

Nya rutiner för ökat återbruk implementeras i stadsfastighetsförvaltningens ordinarie processer för nybyggnation, ombyggnation och rivning. Behovsnivån är tydligt kopplad till möjligheterna för

förvaltningen att leverera god måluppfyllelse inom miljöområdet genom minskning av fossila bränslen och ökad energieffektivitet.

Bedömning ur social dimension

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

Vid stadsfastighetsförvaltningens bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboenden ska utemiljön möjliggöra för personer med funktionsvariationer att vara delaktiga i umgänge och aktivitet på gården och att kunna ta sig fram till gårdens samtliga zoner. Utemiljöerna ska skapa förutsättningar för att alla boende få likvärdiga möjligheter till utvidgade perspektiv och val utan att begränsas av stereotypa könsmonster eller bristande tillgänglighet.

För att främja jämlikhet i utemiljön krävs att perspektivet inkluderas i planering, utformning och förvaltning. Jämställda utemiljöer kännetecknas av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Utemiljön bör också präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet. Personer med funktionsvariationer ska ges möjligheter till socialt samspel, pedagogiska och fysiska aktiviteter. Med genomtänkt färgsättning, utformning, placering och markunderlag blir platserna inkluderande i stället för ett hinder för delaktighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-08-26).

Bilagor

1. Protokollsutdrag från nämnden för funktionsstöd om nybyggnation av Halleskärsgratan
2. Yttrande avseende nybyggnation av Halleskärsgratan BmSS
3. Protokollsutdrag från nämnden för funktionsstöd om nybyggnation av Skogshyddegatan
4. Yttrande avseende nybyggnation av Skogshyddegatan bmss
5. Protokollsutdrag från nämnden för funktionsstöd om utbyggnad av Knuts väg bmss
6. Protokollsutdrag från nämnden för funktionsstöd om inhyrning Robertshöjd
7. Yttrande avseende inhyrning av Robertshöjd bmss
8. Solcellsprojekt 2024

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 löpande med information om beslut fattade på delegation samt med förvaltningens förslag till aktuella projektbeslut. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

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

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen allteftersom nya projekt och utredningar startar. En ögonblicksbild av portföljens ingående utredningar och projekt presenteras i ärendet Projektportfölj som redovisas två gånger om året, mars och oktober. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1a. Halleskärgatan nybyggnad av boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarienummer
Halleskärgatan nybyggnad av boende med särskild service, 21963	56 200	SFF-2023-01474

Stadsfastigheter innehar en fastighet, Önnared 114:1 där enligt detaljplan kan byggas ett boende med särskild service i två plan. Förstudien har konstaterat att det är möjligt att bygga två gruppboendestäder med 12 lägenheter, gemensamhetsytor och personalutrymmen.

Förslaget är en byggnad i två plan med vissa tekniska utrymmen, BTA ca 1139 m². Kostnaden har uppskattats till ca 56,2 miljoner kronor. Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 26 juni 2024, se bilaga 1.

1b. Skogshyddegatan nybyggnad av boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarienummer
Skogshyddegatan nybyggnad av boende med särskild service, 21204	40 500	SFF-2023-00086

Stadsfastigheter har på uppdrag av funktionsstödsförvaltningen medverkat i detaljplanearbetet och genomfört en förstudie för en bostad med särskild service med 8 lägenheter inom detaljplan för Skogshyddegatan/Lilla Danska vägen. Den berörda marken är del av Lunden 745:111. Detaljplanen antogs av Stadsbyggnadsnämnden 18 juni 2024 men har inte vunnit laga kraft.

Förslaget är en suterrängbyggnad i två plan där 6 lägenheter och gemensamma ytor finns i övre planet och 2 lägenheter samt personal och serviceutrymmen är i suterrängplanet. Bruttoytan BTA är ca 774 m², lägenheterna utförs med normal tillgänglighet. Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 26 juni 2024, se bilaga 3.

1c. Knuts väg utbyggnad boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	Investeringsrelaterade driftkostnader (tkr)	Diarienummer
Knuts väg utbyggnad boende med särskild service, 16608	21 300	240	SFF-2023-01282

På Knuts Väg 1 i Olofstorp, finns idag ett boende med särskild service. Det är en enplansbyggnad med plats för fem brukare avsedd för personer med autism och utmanande beteende. Verksamheten har ett behov att utöka boendet med ytterligare två lägenheter och det konstaterades i förstudien att det finns utrymme på tomten Bergum 1:5 för detta. Projektet har genomfört en vidare utredning med projektering av systemhandlingar och framtagande av kalkyl för total projektkostnad. Kostnaden för investeringen om en tillbyggnad på 250 kvm ligger på 21 300 000 kr, vilket är en relativt hög summa per kvadratmeter. Dock ska påpekas att det är en del kostnader för tekniska installationer som belastar ett litet projekt. I andra projekt där det byggs fler lägenheter har man möjlighet att slå ut dessa kostnader på fler kvadratmeter. I detta projekt ingår även en rivning av en befintlig lada på platsen.

Kostnaderna för investeringen medför att hyran till Förvaltningen för funktionsstöd blir 2 947 tkr/år för hela objektet, det vill säga sju lägenheter. Förvaltningen för funktionsstöd bedömer att föreslagen hyresnivå ligger i linje i jämförelse med andra projekt i nybyggnation. Funktionsstödsförvaltningen strävar efter att kunna erbjuda denna typ av platser i stället för att hyra in platser hos privata aktörer. Inom målgruppen komplex autism ser förvaltningen att det är mer fördelaktigt att erbjuda egna platser. Nämnden för funktionsstöd godkände hyreskostnaden 16 juni 2024, se bilaga 5.

1d. Robertshöjdsgatan boende med särskild service

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Robertshöjdsgatan boende med särskild service, 15619	10 år	23 300	SFF-2023-01547

* hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden

Stadsfastigheter fick år 2017 en uppdragsbeställning om att utföra en förstudie för en inhyrning av ett boende med särskild service i ett flerbostadshus inom ett nytt detaljplaneområde vid Robertshöjdgatan för förvaltningen för funktionsstöd.

Göteborg Stad erbjuds att hyra in ett boende med särskild service om 12 lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor, fördelade på fyra våningsplan i ett nyproducerat flerbostadshus. Boendet har egen entré och eget trapphus. LOA för boendet är 222 m² och BOA är 571 m². Hyresavtalet föreslås tecknas på 10 år med förlängning på 3 år i taget. Hyra uppgår till ca 1 800 tkr/år, fastighetsskatten uppskattas preliminärt till 40 tkr/år och anpassningskostnaderna betalas av under kontraktstiden och uppgår till ca 490 tkr/år. Det innebär en sammantagen kapitalbindning för första kontraktstiden om 22 200 tkr exklusive fastighetsskatt och ca 22 700 tkr inklusive fastighetsskatt.

Projektet står nu inför genomförandebeslut, där nämnden för funktionsstöd den 26 juni 2024 beslutade att acceptera beräknad hyra och därmed önskar gå vidare med projektet, se bilaga 6.

1e. Gårdavägen 2, Lokal hälso- och sjukvård centrum

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Gårdavägen 2, Lokal hälso- och sjukvård centrum, 21874	5 år	48 500	SFF-2023-01456

* hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen inkom i augusti 2023 med en begäran om nya lokaler till Hälso- och sjukvård i centrum, under våren 2024 utökades projektet till att även innefatta hemtjänsten. Lokalen som presenterades är belägen på Gårdavägen 2 och ligger i ett bra geografiskt läge för att kunna bedriva omsorg och vård nära brukarna. Lokalen ägas av Higab och verksamheterna kommer nyttja totalt tre plan. Källare kommer inrymma omklädning och dusch samt förvaring till ca 200 medarbetare. I källaren finns även tre konferensrum och en personalmatsal.

På entréplan finns en reception med Backoffice samt en enskild konferensavdelning med totalt tre stora konferensrum som kommer kunna användas till utbildning. Hemtjänstens lokal ligger även den på entréplanet samt generösa förvaringsutrymmen i direkt anslutning till lastbryggan.

På våning 2 kommer Hälso- och sjukvården hålla till. Lokalen kommer anpassas efter de behov som verksamheten har presenterat med kontor i olika storlekar samt ett läkemedelsrum.

Avtalstiden är 5 år med tre års förlängning. Tre avtal kommer att tecknas. Ett för våning två där Hälso- och sjukvård ska sitta, ett för hemtjänsten samt ett för de övriga ytorna. Lokalfördelningen ser ut som följande.

Hälso-och sjukvård 1 291 m²

Hemtjänst Centrum 450 m²

Övriga ytor 1 118 m²

Total yta 2 859 m²

Kostnaden är 2550 kr/m² och år inklusive anpassning av lokalerna. Tillkommer gör drift och mediakostnad samt el. Fastighetsskatt ligger på 636 000kr.

Verksamheterna delar i dag lokaler med socialtjänsten på Skånegatan. Socialtjänsten är i stort behov av dessa ytor då de planerar att utveckla verksamheten. Nuvarande lokaler är inte anpassade för äldre samt vård-och omsorgsförvaltningens behov vilket påverkar arbetsmiljön negativt.

Äldre samt vård-och omsorgsförvaltningen förväntas ta beslut om inhyrningen 27 augusti 2024.

1f. Älvsborgsgatan 11 – Ombyggnad och renovering av installationer

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarienummer
Älvsborgsgatan 11 – Ombyggnad och renovering av installationer, 21423	34 900	SFF-2023-01804

Älvsborgsgatan 11 är i stort behov av renovering av samtliga 12 lägenheter och 3 föreningslokaler. Fastigheten har ett långvarigt och bristfälligt underhåll och behovet är stort för byte av tekniska system och stamrenovering. En ekonomisk kalkyl har tagits fram för hela renoveringen.

Det utvändiga klimatskyddet som tak, fasad och fönster ska renoveras. Byggnaden är och ligger i ett bevarande skyddat område i Majorna.

Ambitionen är i samråd med antikvarie att behålla husets prägel genom att bevara material och kulörer som kännetecknas för 1930-talet. Arkitekt och antikvarie kommer i samråd med projekteringsgruppen ge möjlighet att skapa ett underlag för att bevara husets karaktär. Att minska klimatpåverkan genom noga val av nya material och se över befintliga och eventuella miljöfarliga material. Ny El och VVS installationer ska installeras. Säkerställa byggnadens klimatskydd och invändig god och modern standard.

1g. Solceller 2024

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarienummer
Solceller 2024	50 000	SFF-2023-02929

Lokalnämnden fastställde den 18 december 2017 (dnr N230-0702/17) solenergiprogram för lokalförvaltningen 2018 – 2030. I Göteborgs Stads budget 2024 står det att utbyggnaden av solceller på kommunala fastigheter ska fortsätta. Lokal produktion av solenergi lyfts även fram i Klimatstrategiskt program för Göteborg som antogs av kommunfullmäktige i september 2014. Investeringen uppgår till 50 000 000 kronor, baserat på 40 projekt, se bilaga 8.

2a. Frölunda badhus – Reinvestering Ombyggnad

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget(tkr)	Diarienummer
Frölunda badhus – Reinvestering Ombyggnad, 20233	29 230 tkr		107 000 tkr	136 230 tkr	SFF- 2024- 00768

Frölundabadet har idag ca 140 000 besök om året. Här bedrivs i huvudsak simundervisning för grundskolan med hela västra Göteborg som upptagsområde.

Badanläggningen genomgår omfattande renovering för att möta moderna krav och standard. Anläggningen innehåller bland annat 25-metersbassäng med en bredd av 16,5 meter. Bassängen har en djupdel som anpassas för vattensport så som simhopp från 3 och 1 m samt undervattensrugby. Befintlig undervisningsbassäng byggs upp på nytt från bottenvalv och befintlig barnbassäng kompletteras med lekfigurer. Byggnaden kommer även att byggas till med en ny rutschbana med tillhörande trapphustorn samt en tillbyggnad med ny undervisningsbassäng utrustad med höj- och sänkbar botten.

Kostnadsökningen beror bland annat på att priserna för installations- och byggmaterial har stigit, vilket påverkar ett installationsintensivt projekt med komplex utformning som Frölundabadet. En bristfällig projektering och behovet av att säkerställa rätt kvalitet har också lett till att ett stort antal tilläggsbeställningar har ökat projektets kostnad.

2b. Frölunda Kulturhus - Ventilation Etapp nr 3

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr.
Frölunda Kulturhus - Ventilation Etapp nr 3, 17175	2 150 tkr	22 000 tkr	9 000 tkr	33 150 tkr	SFF-2023- 00088

Frölunda Kulturhus är ett i staden gemensamt kulturhus fyllt av kulturarrangemang och utställningar såsom musik-, teater-, dans- och bioföreställningar och öppna verkstäder för exempelvis slöjd och måleri. I kulturhuset finns även bad, gym, sporthallar, konferensrum och stadens näst största bibliotek. Frölunda Kulturhus är ett bevarandeobjekt enligt Göteborg Stads bevarandeprogram.

Denna entreprenad avser ombyggnation av installationer, golv, väggar och tak för biblioteksdelen samt samlingssalen. Verksamheterna består bland annat av bibliotek, tandläkarmottagning, biograf, utställningssalar, öppna verkstäder, konferensrum samt café. Delar av verksamheterna kommer att pågå under entreprenadtiden.

Anledning till kostnadsökningen är omfattande brister i befintligt brandskydd som har upptäckts under entreprenaden med förlängd entreprenadtid som följd.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



§ 124, Dnr N161-1665/23

Etablering av bostad med särskild service vid Halleskärgatan i Önnared

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av två bostäder med särskild service vid Halleskärgatan. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av två bostäder med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera vid Halleskärgatan i Önnared.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 28 maj 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner två bostäder med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera vid Halleskärgatan i Önnared och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av två bostäder med särskild service vid Halleskärgatan.

Justering

Den 28 juni 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-05-15

Diarienummer SFF-2023-01474

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende nybyggnation av Halleskärgsgatan BmSS

Ärendet

I Önnared vid Halleskärgsgatan finns en tomt, Önnared 114:1 (tidigare Önnared 762:268). 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.

Förstudien har utrett förutsättningar för att uppföra boende i två våningsplan med två avskilda verksamheter där man delar på exempelvis en del av personalutrymmen och teknikrum.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-05-15) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder två gruppbestäder i ett tvåplanshus med en bruttototalarea av ca 1115 m² + komplementbyggnad ca 24m² på Halleskärgsgatan.

Totalt tolv lägenheter fördelade på två våningar med en verksamhet om sex lägenheter per våning.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till 56,2 miljoner i kostnadsläge april 2024.

Preliminär årshyra är 4 350 tkr, 2 175 tkr per verksamhet

Hyreskostnad verksamhet [tkr/år]	4 350 tkr
Hyreskostnad boende [tkr/år]	1 380 tkr
Hyreskostnad per boende [tkr/år]	115

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 280 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser Halleskärgatan BmSS
2. Förstudierapport Halleskärgatan

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



§ 123, Dnr N161-0381/21

Etablering av bostad med särskild service vid Skogshyddegatan i Lunden

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

Beslut

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

Handlingar

Förvaltningen har den 24 maj 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av en bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Skogshyddegatan i Lunden 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 Skogshyddegatan.

Justering

Den 28 juni 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-05-15

Diarienummer SFF-2023-01325

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende nybyggnation av Skogshyddegatan BmSS

Ärendet

Stadsfastigheter har på uppdrag av funktionsstödssförvaltningen medverkat i detaljplanearbetet och genomfört en förstudie för en BmSS med 8 lägenheter inom detaljplan för Skogshyddegatan/Lilla Danska vägen.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-05-15) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder ett BmSS i ett tvåplanshus med en bruttototalarea av ca 774 m² på Skogshyddegatan.

Totalt åtta lägenheter i suterräng.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till ca 40,5 miljoner i kostnadsläge april 2024.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 3 090 tkr

2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 tkr

3. Preliminär årshyra till boende: 780 tkr

4. Preliminära förstudiekostnader: 300 tkr

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 182 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. 21204 Ekonomiska konsekvenser Skogshyddegatan BmSS
2. Skogshyddegatan Förstudierapport

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

Delegationsbeslut

Utfärdat 2024-06-17

Diarienummer N161-0075/21

Handläggare

Emma Eteklint

Telefon: 031-365 63 14

E-post: emma.etteklint@funktionsstod.goteborg.se

Ökad hyreskostnad för ut och ombyggnad av bostad med särskild service vid Knuts väg

Beslut

Nämnden för funktionsstöd godkänner ökning av årlig hyreskostnad för ny och ombyggnation för bostad med särskild service vid Knuts väg med en beräknad ökning med 867 tkr/år.

Beslutet översändes till stadsfastighetsförvaltningen.

Ärendet

I augusti 2021 tog nämnden för funktionsstöd beslut om att bygga ut två lägenheter samt ombyggnad av befintligt hus vid bostad med särskild service (BmSS) vid Knuts väg. Knuts väg är ett BmSS för målgrupp autism med utmanade beteende. Utbyggnaden består av två lägenheter som är två rum och kök samt personalutrymme. Ombyggnationen i befintligt hus innebär anpassning av gemensamma och personalutrymmen. Utrymmena för personal är inte godkända ur arbetsmiljösynpunkt till det antalet medarbetare som arbetar på Knuts väg och behöver därför öka i yta. De gemensamma utrymmena behöver byggas om för att skapa mer ändamålsenliga utrymmen för målgruppen.

I juni 2023 visar det sig att den beslutade investeringsbudgeten inte kan hållas vilket påverkar förvaltningen för funktionsstöd beslutade årshyra. Nedlagd tid för projektledare och kostnader för projektet var felräknat. I juni 2023 godkänner nämnden för funktionsstöd att årshyran ökar från 731 tkr till 1 433 tkr.

Nu är projektet för nybyggnationen i slutskede och har tagit fram förfrågningsunderlag inför en totalentreprenad och bygglov med beräknad fortsatt upphandling av entreprenör och start produktion till höst 2024. Slutbesiktning av ombyggnationen beräknas till kvartal 4 2024 och slutbesiktning av nybyggnationen till kvartal 1 2026, tidigare var båda dessa beräknade till färdigställande under 2025.

Den tidigare investeringsbudgeten är inte tillräcklig och kommer överskridas om projektet ska kunna fortlöpa vilket påverkar den preliminära årshyran för förvaltningen för funktionsstöd. Detta beror på att sedan beslut om kostnader togs 2021 och 2023 är inflationen högre, marknadspriserna för samtliga discipliner ökat och ytan för tillkommande ÅV hus och sprinklertank har tillkommit. Förstudie och projektering har inte haft med beräknade kostnader för rivning av lada där nybyggnationen ska placeras, elservis och projektering av bygghandlingar. Inte heller nedlagd tid av sakkunniga och projekt- och byggledning var medräknade i förstudien och projekterings beräknade kostnader.

Kostnadstyp	Tidigare kostnad kr/år 2023	Ny kostnad kr/år 2024
Årshyra (avser befintligt hus, ombyggnation och nybyggnation)	2 070 tkr	2 947 tkr
Hyresintäkter från hyresgäster (avser 7 lägenheter)	637 tkr	647 tkr
Förvaltningens hyreskostnad	1 433 tkr	2 300 tkr

Förvaltningen för funktionsstöd årliga hyreskostnad har därmed ökat med 877 tkr/år och hyresintäkterna från hyresgästerna har ökat marginellt med 10 tkr/år. Per år innebär det en ökad nettohyreskostnad för förvaltningen för funktionsstöd med 867 tkr/år.

I styrgrupp för projekt och portföljsuppföljning hos stadsfastighetsförvaltningen togs beslut om att godkänna kostandsavvikelsen och nu lämnas ärendet över till förvaltningen för funktionsstöd att godkänna avvikelsen.

Ett beslut om att godkänna den ökade hyreskostnaden innebär att stadsfastighetsförvaltningen kan ansöka om bygglov med beräknad upphandling av entreprenör och start produktion till höst 2024 för ny och ombyggnad av BmSS vid Knuts väg.

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer förvaltningen för stadsfastigheter att fakturera nedlagda kostnader avseende kostnader för både förstudien och projekteringsfas. Dessa kostnader är enligt stadsfastighetsförvaltningens sammanställning 3 050 tkr.

Delegerad beslutanderätt enligt delegationsordningen

Beslut i ärendet fattas av förvaltningsdirektör enligt nämndens delegationsordning avsnitt 3.2.2

Nämnden för funktionsstöd


Förvaltningsdirektör
Camilla Blomqvist

240618
Datum (AAAA-MM-DD)



§ 122, Dnr N161-0381/21

Etablering av bostad med särskild service vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service vid Robertshöjdsgatan. 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 tolv lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Robertshöjdsgatan.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 22 maj 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av bostad med särskild service med tolv lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Robertshöjdsgatan 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 Robertshöjdsgatan.

Justering

Den 28 juni 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-05-15

Diarienummer SFF-2023-01547

Handläggare

Loïc Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende förstudie BmSS Robertshöjdsgatan

Ärendet

Vid Robertshöjdsgatan och Smörslottsgatan i stadsdelen Sävenäs i Göteborg byggs nya flerbostads- och lägenhetshus inom ny detaljplan. Detaljplanen ingår i BoStad2021.

Förstudieuppdraget presenterade ett förslag till inhyrning av en skalskyddad enhet med 12 lägenheter samt gemensamhets- och personalytor. Förslaget innefattade planlösning, grundhyra och avtalslängd samt kostnad för verksamhetsanpassningar vilka ska regleras i ett tilläggsavtal.

Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att förhandla fram ett slutligt hyresavtal och tilläggsavtal för signering. Vidare ingår det i stadsfastighetsförvaltningens uppdrag att hålla sig och förvaltningen för funktionsstöd uppdaterade på hur byggprojektet fortlöper samt säkerställa en bra överlämning till den verksamhet som ska verka i lokalerna.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-05-15) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Hyresobjektet

Hyresvärden, Bostadsbolaget erbjuder en gruppbostad på Robertshöjdsgatan på fyra plan med 12 lägenheter, personal- och gemensamhetsutrymme i ett flerbostadshus i en skalskyddad enhet. BmSS har egen entré samt eget trapphus. Ytterligare ett trapphus har tillskapats för utrymning. Samtliga lägenheter, gemensamhetsdel och personaldel har balkong alternativt uteplats.

TOTAL	
BTA	Ej aktuellt vi inhyrning
LOA	222 m ²
BOA	571 m ²
LOA / BTA	Ej relevant vi inhyrning
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	18,5 m ²
BTA	Ej relevant vi inhyrning

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år.

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för nämnden för Funktionsstöd kommer att uppgå till ca 2580 tkr per år. (2024 års hyresnivå).

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för projektet: 2 580 tkr
2. Preliminär årshyra till boende: 1 350 tkr
3. Preliminär projektkostnad: 540 tkr

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 410 tkr. Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Bilaga 1 Ekonomiska konsekvenser Robertshöjdsgatan BmSS nyprod 2024-05-02
2. Förstudierapport Robertshöjdsgatan BmSS nyprod

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

Solcellsprojekt 2024

Lilla Grevegårdsvägen 6

Gjutegården 7 A

Varnhemsgatans BmSS

Sjustjärnan 2 Stora Björn

Persiljegatan 1

Tellusgatan 4

Gerdas gård 1

Åkereds Skolväg

Lonsegårdsvägen 39

Fjällbruden 40A

Tuppfjätsg 20 Instrumentförråd

Ormbunkegatan

Melongatan 197

Toleredsskolan Hus A och B

Köpenhammsgatan

Oxholmsgatan 28

Halleskärgatan BmSS

Gunnilse Granväg BmSS

Spejarestigen 2+4-6 BmSS

Häcklöparegatan HUS A

Norra Dragspelsgatan 41

Jättestensskolan

Prilyckegatan 147

Örgrytehemmet Vob Hus C+F

Svartedalsg. Ny Fsk

Triörgatan 2

Skra Bro VOB

Annedalshus

Dalheimers hus

Oxerödsgatan 1

Nygårdsskolan

Vättnedalsskolan F-6

Önneredsvägen BmSS

Önneredsvägen vård och omsorgsboende -nybyggnation

Pärt Anton Nybyggnad BMSS

Solvädersbyn 60 fsk

Kopparåsvägen Bmss

Studiegången fsk,

Smörgatan ny F- 6 skola

Norra Dragspelsgatan 33