



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-02

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Köpmansgatan 20, Lokalanpassning av Traktören. Beslutet gäller under förutsättning att stadsmiljönämnden godkänner hyran den 25 september 2024.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden och Stadens nämnder har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av Projekt och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av Stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-09-23).

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastighetsprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastigheter redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Köpmansgatan 20, Lokalanpassning av Traktören

Projekt	Projektbudget investering (tkr)	Reinvesteringskostnader (tkr)	Investeringsrelaterade driftkostnader* (tkr)	Diariennr
Lokalanpassning av Traktören, 22010	234 000		23 100	SFF- 2023-00555
Byte av rör- och värmeinstallationer Traktören, 23452		30 600		SFF- 2024-00896

Ärendet initierades i oktober 2022 av stadsledningskontoret som gav lokalförvaltningen i uppdrag att utreda samlokalisering av stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen i lokalerna på Traktören, Köpmansgatan 20 samt verksamhetsanpassa dessa.

I december 2023 beslutade de fyra nämnderna, utifrån genomförd förstudie, att godkänna preliminär årshyra samt påbörja fortsatt utredning för verksamhetsanpassning av Traktören. Den fortsatta utredningen har resulterat i en planlösning som förvaltningarna bedömer uppfyller verksamheternas behov med en preliminär total hyreskostnad för Traktören, inklusive verksamhetsanpassning, om cirka 45 000 tkr per år. Arbetet pågår med vilka ytor som är gemensamma respektive förvaltningsspecifika, vilket innebär att det i dagsläget inte går att ta fram en specifik preliminär hyra per förvaltning. Fördelning av hyreskostnaderna samt tillhörande budgetposter kommer att ske enligt fördelningsnyckel när förutsättningarna är fastslagna. Beslut är fattade i tre av fyra nämnder. Stadsmiljönämnden förväntas fatta beslut 2024-09-25.

Genom att samla de stadsutvecklande förvaltningar i gemensamma lokaler får man en mer sammanhållen strategisk planering och stadsutveckling. Kontorslokalerna på Traktören anpassas för aktivitetsbaserat arbetssätt för ca 1700 medarbetare enligt lokalprogram. I samband med lokalanpassningen kommer även renovering av byggnaden att genomföras. Genom att renovera

Traktören och anpassa befintlig byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning för genomförande av verksamhetsanpassade lokaler. Verksamhetsanpassningen ger möjlighet till samordnad och bättre leverans till medborgare, besökare och näringsliv. Projektinriktningen är lokaleffektivisering genom minskad area, effektivare utformning och ökat ägande av lokaler i linje med Stadens styrning.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt med förbehåll att Stadsmiljönämnden godkänner beslutet 2024-09-25.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering