



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

Diarienummer SFF-2023-00151

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Uppdatering av Projektbeslut för Boende, strategiska och övriga fastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Varnhemsgatan, nybyggnation av Boende med särskild service.
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1.

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 2023. 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. I takt med att investeringar genomförs ökar lokalkostnaderna genom bland annat tillkommande kostnader för ränta och avskrivningar. Samtliga kostnader för investeringarna betalas således av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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 stereotyper, könsmönster 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

FSG har informerats via mejl den 8 september.

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut.

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för Boende, strategiska och övriga fastigheters projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-03-07 – 2023-04-11).

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	Total projektbudget	*Driftkostnader	Diarienummer
Varnhemsgatan nybyggnation BMSS	41 800 000		2168/22

*Med driftkostnader menar vi investeringsrelaterade driftkostnader som rivning, evakuering och utrangeringskostnader.

Stadsledningskontoret har tillsammans med Fastighetskontoret och Förvaltningen för funktionsstöd bedömt tomten, Kviberg 12:2, som lämplig att uppföra ett friliggande BmSS på. Därav gavs Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en friliggande bostad med särskild service (BmSS) med 8-10 bostäder vid Varnhemsgatan/Lars Kaggsgatan i Kviberg, tomt Kviberg 12:2.

Förstudien har resulterat i ett förslag för uppförande av Bostad med särskild service på två plan med 8 lägenheter, personal- och gemensamhetsutrymmen, teknikrum samt tvättstuga. Det ingår även att uppföra ett komplementhus på tomten där soprum, lägenhetsförråd samt cykelförråd skall förläggas.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2023-09-04
Diarienummer 2023-00151

Handläggare
Annica Henriksson och Åsa Loid
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1, Delegationsbeslut Boende, strategiska och övriga fastigheter 2023

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

Projekt investering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Blackevägen 62B -Utbyggnad av personalutrymme på BmSS (21587)	2 600	2023-00675
Iordningställande av Tackjärnsgatan 7 (20681)	5 400	2023-00748