



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-01

Diarienummer SFF-2024-00767

Handläggare

Caroline Jigfors

Telefon: 031-365 08 86

E-post: caroline.jigfors@stadsfast.goteborg.se

Stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll

Förslag till beslut

Stadsfastighetsnämnden antar stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll.

Sammanfattning

Riktlinjen anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll av och reinvesteringar i fastigheter ska prioriteras och syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess. Genom en tydlig prioriteringsordning säkerställer förvaltningen en god ekonomisk hushållning, att fastigheterna värdesäkras och är säkra att vistas i. Prioriteringsordningen används i urvalsarbetet av planerade underhållsåtgärder och blir aktuell när åtgärder prioriteras utifrån budget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genom en god underhållsplanering och utförande av planerat underhåll i rätt tid säkerställer stadsfastighetsförvaltningen att man undviker underhållsskuld och värdesäkrar fastigheterna. Detta medför att förvaltningen får lägre kostnader för reparation, skador och avhjälpande underhåll på sina fastigheter som i stället kan nyttjas till planerat underhåll.

Bedömning ur ekologisk dimension

I enlighet med vårt mål att minska klimatpåverkan från inköp genom att sänka utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv från ny- och ombyggda byggnader, säkerställer riktlinjen att rätt prioriteringar görs för att säkra att byggnaderna kan användas över lång tid. Detta gör att byggnaden inte behöver rivas och ersättas med en ny byggnad eller byta lika många komponenter vid ett underhåll på grund av eftersatt underhåll som lett till skada.

I stadsfastighetsförvaltningen avfallsplan 2021-2030 finns målet att alla byggnader som byggnadstekniskt kan bevaras ska bevaras. Följer vi vår prioriteringsordning säkrar vi byggnadens klimatskal vilket minskar risk för skada och onormalt slitage på byggnaden. Precis som i första stycket ökar möjligheten att bevara byggnaderna och underhålla i stället för att riva och bygga nytt.

Slutligen bidrar prioriteringen av sanering och utfasning av miljöförliga ämnen till att vi säkerställer en giftfri miljö som är trygg att vistas i för våra hyresgäster och deras besökare. Samt att farliga ämnen inte sprids i vår natur. Denna prioritering görs i enlighet med Stadsfastighetsförvaltningens åtgärdsplan för giftfria miljöer och minskning av skadliga ämnen 2025–2030.

Bedömning ur social dimension

Riktlinjen och dess bilaga har en stor inverkan på jämställdheten i Göteborgs Stad. För att aktivt arbeta med kommunfullmäktiges mål ”Segregationen i Göteborg ska brytas” är särskilt utsatta områden en prioriteringsgrund. Genom att säkerställa att vi underhåller i dessa områden skapar de bättre fysisk standard, vilket enligt forskning påverkar elevers skolresultat i positiv riktning. Vidare ökar tryggheten i de utsatta områdena när vi har väl skötta utemiljöer.

Utöver ovan nämnda säkerställer också arbetet med underhållsplaner och tydlig prioriteringsgrund att förvaltningens fastigheter underhålls på likvärdiga grunden över hela staden. De skapar ändamålsenliga och trivsamma miljöer för invånarna som vistas i våra lokaler.

Samverkan

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

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll
2. Politiskt mål och uppdrag med påverkan på prioriteringsordningen

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden föreslås fastställa stadsfastighetsförvaltningens riktlinje för planerat underhåll, med tillhörande bilaga ”politiska mål och uppdrag med påverkan på prioriteringsordningen”.

Beskrivning av ärendet

Efter att stadsfastighetsförvaltningen bildades 2023 har en uppdaterad riktlinje för förvaltningens planerade underhåll upprättats utifrån den nya förvaltningens uppdrag. Riktlinjen anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll av och reinvesteringar i fastigheter ska prioriteras och syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess. Prioriteringsordningen används i urvalsarbetet av planerade underhållsåtgärder och blir aktuell när åtgärder prioriteras utifrån budget.

Stadsfastighetsförvaltningen upprättar underhållsplaner utifrån förvaltningens ansvar för underhåll, både avseende egenägda samt inhyrda objekt. Dessa redovisar när i tid förvaltningen bör utföra åtgärder för att bibehålla eller återställa en byggnads skick. Utifrån underhållsplanerna samplaneras och föreslås åtgärder. I det efterföljande urvalsarbetet bland föreslagna åtgärder tas hänsyn till både den strategiska fastighetsplaneringen och stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll. Detta innefattar även åtgärder kopplade till politiska mål och uppdrag utifrån informationen i bilaga 1.

Samtliga objekt som stadsfastighetsnämnden har underhållsansvar för ska ha en underhållsplan som redovisar objektets underhållsbehov.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att riktlinjen ger en god grund för prioritering av underhållsåtgärder.

Lars Mauritzson

Avdelningschef

Förvaltning och fastighetsutveckling

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör

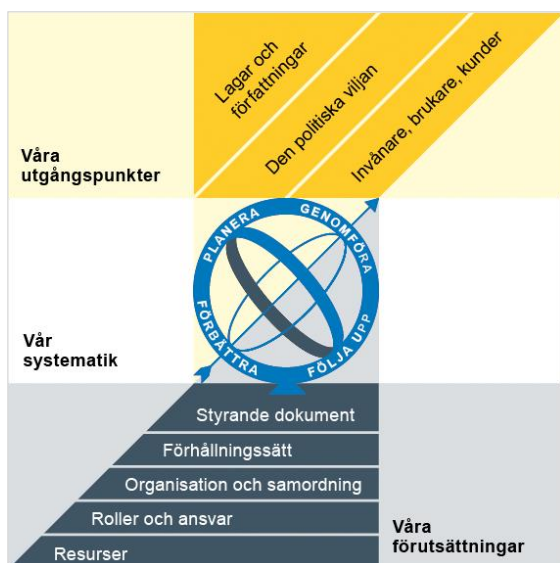
Stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll

Planering och prioritering av planerat underhåll

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Stadsfastighetsnämndens riktlinje för planerat underhåll

Beslutad av:
Stadsfastighetsnämnden

Gäller för:
Stadsfastighetsförvaltningen [Nummer]

Diarienummer:

**Datum och paragraf för
beslutet:**
[Text]

Dokumentsort:
Riktlinje

Giltighetstid:
Riktlinjen: tills vidare.
Bilaga 1: revideras årligen.

Senast reviderad:
2024-07-02

Dokumentansvarig:
Avdelningschef planering
och fastighetsutveckling

Bilagor:

Bilaga 1 Politiskt mål och uppdrag med påverkan på prioriteringsordningen

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje.....	4
Vem omfattas av riktlinjen	4
Bakgrund	4
Lagbestämmelser	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Vägledning och avsteg.....	5
Stödjande dokument.....	6
Riktlinje	6

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Riktlinjen anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll av och reinvesteringar i fastigheter ska utföras för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga värde och funktion och syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess.

Vem omfattas av riktlinjen

Stadsfastighetsförvaltningens medarbetare.

Bakgrund

Efter att stadsfastighetsförvaltningen bildades 2023 har en uppdaterad riktlinje för förvaltningens planerade underhåll upprättats utifrån den nya förvaltningens uppdrag. Riktlinjen anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll av och reinvesteringar i fastigheter ska prioriteras och syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess.

Lagbestämmelser

Plan och bygglagen 2010:900

Koppling till andra styrande dokument

Reglemente för Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd kapitel 2, som beslutats av kommunfullmäktige.

§ 1 Nämnden har till uppgift att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder.

§ 2 Nämnden ska säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras.

§ 3 Nämnden ansvarar för att ur ett hela staden-perspektiv, förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva verksamhetslokaler som bedöms ha ett långsiktigt strategiskt värde för staden.

Begreppsförklaring

Komponent – en byggnadsdel eller del av utemiljön.

Underhållsskuld - när en komponent uppnått sin faktiska livslängd och inte byts ut uppstår en underhållsskuld. Underhållsskuldens värde är då kostnaden för byte av komponenten.

Planerat underhåll – åtgärder i syfte att bibehålla eller återställa en byggnad avseende konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriskt värde.

Underhållsplan - redovisar när i tid förvaltningen bör utföra åtgärden för att bibehålla eller återställa komponentens funktion.

Nominering – nominering av planerat underhåll innebär att förvaltarna först lämnar in förslag som sedan förankras med hyresgäst, prioriteras utifrån riktlinjen för planerat underhåll samt budgetförutsättningar. När nomineringarna prioriterats beställs de sedan för utförande.

Paketera – förvaltarna paketerar ihop flera åtgärder på en byggnad som behöver utföras i samma tidsperiod eller är beroende av varandra.

Reinvestering – åtgärder för att byta ut en komponent, exempelvis en fasad, mot en ny. Kostnaden bokförs som en anläggningstillgång som skrivs av över tid enligt komponentens förväntade livslängd.

Underhåll – åtgärder för att bibehålla en komponents funktion, exempelvis måla en fasad. Kostnaden bokförs direkt på resultatet/driftsbudgeten.

Verksamhetsanpassning/kunduppdrag – en förändring hyresgästen önskar utföra och bekostar.

Vägledning och avsteg

Stadsfastighetsförvaltningen upprättar underhållsplaner utifrån förvaltningens ansvar för underhåll, både avseende egenägda samt inhyrda objekt. Dessa redovisar när i tid förvaltningen bör utföra åtgärder för att bibehålla eller återställa en byggnads skick. Bedömningen utgår vid nybyggnation från komponentens tekniska livslängd och vid senare ombedömning utifrån bedömt faktiskt skick. Utifrån underhållsplanerna paketeras sedan åtgärder inför nominering av planerat underhåll. I urvalsarbetet tas hänsyn till både den strategiska fastighetsplaneringen och stadsfastighetsförvaltningens riktlinje för planerat underhåll. Utöver detta prioriteras även åtgärder kopplade till politiska mål och uppdrag inom respektive prioriteringsgrund utifrån informationen i bilaga 1. I stadsfastighetsförvaltningens underhållsarbete ingår även underhåll av konst.

Det är viktigt att planerat underhåll utförs enligt objektets underhållsplan för att undvika underhållsskuld. Underhållsskuld uppstår när en komponent uppnått sin faktiska livslängd och inte byts ut. När en komponent uppnått sin livslängd baseras på en bedömning av stadsfastighetsförvaltningens underhållsbedömare. I de fall de ser att komponenten är i gott skick och kan nyttjas i fler år än den förra bedömningen flyttas år för utförande fram. Förvaltningens mål är att säkra optimering av när underhåll ska utföras för att undvika underhållsskuld, men samtidigt inte byta komponenter som har en god teknisk status utifrån kvalitet och kostnadseffektivitet.

Samtliga objekt som stadsfastighetsnämnden har underhållsansvar för ska ha en underhållsplan som redovisar objektets underhållsbehov. Vid tillkommande objekt ska underhållsplanen upprättas inom 2 år. Varje objekt ska sedan ombedömmas var femte år för att säkerställa att underhållsplanen redovisar faktiskt underhållsbehov och återrapportering kvalitetssäkras.

Stadsfastighetsförvaltningen förvaltar och utvecklar fastigheterna inklusive byggnader till dagens standard utifrån ett fastighetsägarperspektiv i enlighet med Göteborgs stads reglemente för stadsfastighetsnämnden kapitel 2 §1: *Nämnden har till uppgift att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder.*

Inför utförande av underhållsåtgärder stämmer ansvarig förvaltare av objektets ändamålsenlighet med hyresgästen och samplanerar eventuella verksamhetsanpassningar där det är möjligt. Verksamhetsanpassningar finansieras på annat sätt än planerat underhåll och ligger därmed inte till grund för prioriteringen men är i många fall kostnadseffektiva att utföra samtidigt.

Stödjande dokument

Bilaga 1 – Politiskt mål och uppdrag med påverkan på prioriteringsordningen.

Processen för planerat underhåll i stadsfastighetsförvaltningen ledningssystem.

Riktlinje

Följande prioriteringsgrunder utifrån ekonomiska ramar bedöms vara lämpliga över tid. Behöver förvaltningen prioritera inom respektive prioriteringsgrund ska den åtgärden med störst konsekvens, om den inte utförs, prioriteras högst.

Inom respektive prioriteringsgrund 1-4 beaktas även politiska mål och uppdrag vilka prioriteras högre än övriga åtgärder inom samma kategori. Aktuella politiska mål och uppdrag hänvisas till i bilaga 1. Bilagan revideras årligen utifrån förutsättningar i stadens styrmodell, till exempel budget, planer och program. Vid nominering markeras åtgärden med politiskt mål och uppdrag, så rätt prioritering kan göras.

1. Lag- och myndighetskrav samt undanröja risker för liv och hälsa

Exempel på myndighetskrav som åligger stadsfastighetsförvaltningen: ventilation, brandlarm, kulturhistoriskt värde, lekplatsutrustning samt elinstallationer. Här beaktas också åtgärder för att uppfylla Göra Lejons försäkringsvillkor.

Konsekvenser vid utebliven åtgärd:

Att stadsfastighetsförvaltningen som fastighetsägare inte kan uppnå ändamålsenliga och säkra lokaler. Risk för skador på byggnad, förvanskning, ökad miljöbelastning, personskador, stor risk att påverka arbetsmiljön negativt samt riskerar avbruten verksamhet.

2. Byggnadens yttre funktioner

Exempel på yttre funktioner: tak, fasad, fönster samt dränering intill byggnad.

Konsekvenser vid utebliven åtgärd:

Att stadsfastighetsförvaltningen som fastighetsägare inte kan uppnå ändamålsenliga lokaler. Risk för skador på byggnad och inomhusmiljöproblem vilka kan leda till avbruten verksamhet. Det medför även ökade driftkostnader, tidigarelagt underhåll samt ökad miljöbelastning.

3. Installationssystem och storkök

Exempel på installationssystem; värmesystem, ventilation och el.

Konsekvenser vid utebliven åtgärd:

Att stadsfastighetsförvaltningen som fastighetsägare inte kan uppnå ändamålsenliga lokaler. Stor risk att påverka arbetsmiljön negativt. Ökade driftkostnader, akut underhåll samt ökad miljöbelastning. Viktig för att behålla byggnadens grundfunktion.

4. Inre funktioner och utemiljö

Exempel på inre funktioner: golv, väggar, undertak, armaturer samt snickerier.

Konsekvenser vid utebliven invändig åtgärd:

Att stadsfastighetsförvaltningen som fastighetsägare ej kan uppnå ändamålsenliga lokaler. Risk för eftersatt underhåll som leder till större skador. Risk att påverka arbetsmiljön negativt, tidigarelagt underhåll samt ökad miljöbelastning.

Exempel på utemiljö: markåtgärder, trall, altaner, dränering, övriga ytor än byggnadens samt pergola.

Konsekvenser vid utebliven åtgärd utemiljö:

Att stadsfastighetsförvaltningen som fastighetsägare inte kan uppnå ändamålsenliga utemiljöer. Risk för skador på yttre utrustning eller personsador. Förlorade ekosystemtjänster i utemiljön som tar lång tid att återskapa vid utebliven åtgärd. De leder även till ökade driftkostnader, tidigarelagt underhåll samt ökad miljöbelastning.

Bilaga 2 – politiska mål och uppdrag med påverkan på prioriteringsordningen

Reviderad: 2024-07-02

Inom respektive prioriteringsgrund 1-4 i riktlinjen för planerat underhåll beaktas även politiska mål och uppdrag vilka prioriteras högre än övriga åtgärder inom samma kategori. Undantag är för åtgärder under miljö som flyttas till prioritet 1 – lag och myndighetskrav samt undanröja risker för liv och hälsa. Aktuella politiska mål och uppdrag redogörs för i denna bilaga. Bilagan revideras årligen utifrån förutsättningar i stadens styrmodell, till exempel budget, planer och program. Vid nominering markeras åtgärden med politiskt mål och uppdrag, så rätt prioritering kan göras.

Politiska mål och uppdrag

Åtgärder som ska prioriteras utifrån politiska mål och uppdrag

Energieffektivisering

Energieffektiviseringsåtgärder ska prioriteras för att uppnå målen i Göteborgs stads energieffektiviseringsplan, stadsfastighetsförvaltningens energiplan samt miljö och klimatprogrammet.

Miljö

Sanering och utrangering av miljöfarligt material i byggnad och mark ska prioriteras för att uppfylla stadsfastighetsförvaltningens åtgärdsplan för giftfria miljöer och minskning av skadliga ämnen 2025-2030.

Socialt utsatt område

Underhåll i socialt utsatta områden ska prioriteras för att uppnå målen i kommunfullmäktiges mål - segregationen i Göteborg ska brytas, Göteborgs stads program för jämlik stad 2018-2026, Göteborgs plan för jämlik stad samt Göteborgs stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025.

Vägledning

Energieffektivisering

Utifrån Göteborgs stads energieffektiviseringsplan, stadsfastighetsförvaltningens energiplan samt miljö och klimatprogrammet ska åtgärder som bidrar till

energieffektivisering prioriteras före andra åtgärder inom samma kategori. Att åtgärden är en energieffektiviseringsåtgärd utreds och klassas av energiingenjör på verksamhetsområde hållbarhet och teknik.

Koppling till styrande dokument, mål och uppdrag

1. Stadsfastighetsförvaltningens energieffektiviseringsplan – Energianvändningen (uttryckt i primärenergi) i stadens egenägda lokalfastigheter 2012-2030 ska minska med:
El: 25% Värme: 35%
2. Miljö- och klimatprogrammet - klimatet ”Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler”. ”Genomsnittlig primärenergianvändning per kvadratmeter i Göteborgs Stads lokaler och bostäder där verksamheten kan relateras till yta”
3. Miljö- och klimatprogrammet: ”Att effektivisera vår energianvändning är en förutsättning för ett energisystem utan negativ miljö- och klimatpåverkan”.

Konsekvens vid utebliven åtgärd

Stadsfastighetsförvaltningen riskerar att inte uppnå målet att sänka energianvändningen i stadens egenägda lokaler vilket leder till en negativ miljö- och klimatpåverkan.

Miljö

Underhållsprojekt med sanering eller utfasning av nedanstående material ska prioriteras till prioritet 1 – lag och myndighetskrav samt undanröja risker för liv och hälsa. Vilka projekt som omfattas utreds och klassas av miljöutredare på verksamhetsområde hållbarhet och teknik, underhållsbedömare på verksamhetsområde förvaltning eller vid miljöutredning i förstudieskedet som påvisar nedan material.

1. Asbest i fönsterkitt
Efter asbestinventering utförd av lokalförvaltningen har man identifierat att det finns asbest i fönsterkitt på vissa fastigheter. Dessa har man då gjort en handlingsplan för så att asbesten ska saneras vid underhåll av dessa fönster.
2. PCB i mark
I marken nedanför fasad som innehåller eller har innehållit PCB-haltig fogmassa är halten av PCB normalt i nivåer som ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning av förorenad mark. Därför har miljöförvaltningen ålagt oss att göra en inventering med efterföljande mätning, för att sedan sanera marken där värdena överskrider Naturvårdsverkets riktvärde.
3. PVC-mattor (PVC – polyvinylklorid en plastvariant)
Våren 2015 genomförde stadsrevisionen en revision i syfte att utreda eventuell förekomst av giftiga och skadliga ämnen i stadens förskolor. Till följd av revisionen utformade lokalnämnden strategier för utbyte av ftalatinnehållande PVC-produkter i befintliga byggnader med prioritet för de material som barn kommer i kontakt med. En del i denna strategi var att inventera och sammanställa var dessa mattor finns samt en plan för att byta ut dem. Enligt den framtagna inventeringen sker nu utbyte och ska vara klart senast under år 2026.
4. Utfasning kvicksilverarmaturer
Kemikalieinspektionen och energimyndigheten har gemensamt tagit fram ett initiativ som gjort att EU beslutat att från och med 2023 fasa ut nästan all kvicksilverbaserad belysning. Detta medför att vi inte kan köpa reservdelar eller

lysrör när de går sönder utan behöver då byta armaturen helt. I samband med invändigt underhåll planerar vi därför, och prioriterar särskilt, utbyte av armaturer med kvicksilver i lampor och lysrör.

Koppling till styrande dokument, mål och uppdrag

1. Stadsfastighetsförvaltningens åtgärdsplan för giftfria miljöer och minskning av skadliga ämnen 2025–2030.

Konsekvens vid utebliven åtgärd

Vi riskerar att utsätta våra medarbetare och hyresgäster för skadliga ämnen som får en negativ påverkan på deras hälsa. Att inte sanera kan också påverka naturen och djurliv i närområdet.

Utsatta område, särskilt utsatta områden och riskområden

För att aktivt arbeta med kommunfullmäktiges mål ”Segregationen i Göteborg ska brytas” ska stadsfastighetsförvaltningen prioritera underhåll i utsatta områden före andra åtgärder inom samma kategori. Polisens definition av utsatta områden är geografiskt avgränsade områden som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status och där kriminella har en inverkan på lokalsamhället.

Utsatta områden finns i hela landet, totalt 61 stycken. I Göteborg finns åtta stycken: Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet, Tynnered/Grevegården/Opaltorget, Gårdsten och Hisings Backa. I nuläget är Bergsjön, Lövgärdet, Hammarkullen och Hjällbo särskilt utsatta, men övriga områden räknas också som utsatta, alternativt som riskområden. Samtliga omfattas av prioriteringen och är markerade i vårt fastighetssystem.

Koppling till styrande dokument, mål och uppdrag

1. Kommunfullmäktiges mål – Segregationen i Göteborg ska brytas.
2. Göteborgs stads program för jämlik stad 2018-2026
3. Göteborgs plan för jämlik stad (revideras)
4. Göteborgs stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025

Konsekvens vid utebliven åtgärd

Effekterna med att säkerställa underhållet i dessa områden ger en positiv påverkan i våra verksamheter genom att vi skapar bättre fysiskt standard i förskolor och skolor, något som vi genom forskning vet påverkar elevers skolresultat i positiv riktning. Bättre utemiljöer kommer dessutom att skapa värde för människor som bor i närområdet även utanför verksamhetstid och kan kompensera för en torftig boendemiljö i miljonprogramsområden. Vidare kan eftersatt underhåll/bristande skötsel bidra till ökad otrygghet. Att inte prioritera underhåll i de utsatta områdena kommer medföra att ovan nämnda effekter uteblir, vilket i sin tur kan leda till en

minskad benägenhet att gör felanmälningar till stadsfastighetsförvaltningen, att anmäla brott och att medverka i rättsprocessen.