

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-03

Diarienummer SFF-2025-00137

Handläggare

Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

E-post: kristin.ring@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter mars 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Kopparåsvägen, nybyggnation Bostad med Särskild Service (SFF-2023-01322).
 - b. Hembyggarevägen, nybyggnation Bostad med Särskild Service (SFF-2023-01260).
 - c. Åketorpsgatan, nybyggnation Bostad med Särskild Service och (SFF-2023-00236).
 - d. Trädgårdsföreningen, Ombyggnation för arbetsmiljö och myndighetskrav (SFF-2023-04172)

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov 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 hyresgästsförvaltningarna (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 stadsfastighetsnämndens plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av krav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen 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 2025-03-24)

Bilagor

1. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering Kopparåsvägen
2. Yttrande avseende etablering av Kopparåsvägen
3. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering Hembyggarevägen.
4. Yttrande avseende etablering av Hembyggarevägen
5. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering Åketorpsvägen.
6. Yttrande avseende etablering av Åketorpsvägen
7. Stadsmiljönämndens beslut avseende Trädgårdsföreningen.

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

1. Kopparåsvägen, Bostad med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Kopparåsvägen, nybyggnation Bostad med Särskild Service, (21984)	36 000	0	SFF-2023-01322

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader.

Förvaltningen förslår att stadsfastighetsnämnden avsätter medel från investeringsbudgeten för genomförande av ett boende med särskild service vid Kopparåsvägen i Billdal.



3D Vy från söder

Det råder idag en brist på lägenheter för personer med beslut om stöd och service för omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar. Den beställande nämnden har ett stort behov, vilket gör att tidpunkten för inflyttning är högst prioriterad.

Förstudien föreslår en gruppbostad med sex lägenheter som har utökad tillgänglighet, vilket överensstämmer med funktionsstödsförvaltningens önskemål. Verksamhetens behov har omhändertagits i förstudien. Kommande hyreskostnad har beslutats av Funktionsstödsförvaltningen 2025-02-07, se bilaga 1. Planerade investeringskostnaderna uppgår till 36 miljoner kronor.

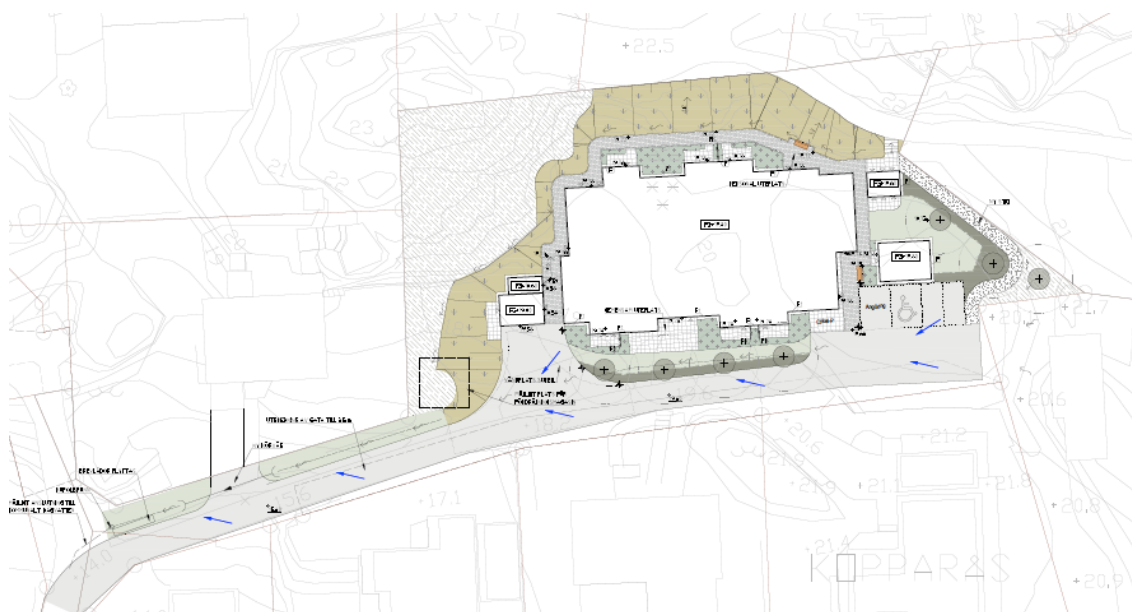
Den planerade investeringen är belägen i Billdal vid Kopparåsvägen. Byggnationen av boendet kommer byggas på en mindre del av den större fastigheten Kopparås 23:12, på lott 2.

Översiktsplanen anger blandad bostadsbebyggelse. Området är lugnt och väl etablerat, med närhet till naturområde, vilket skapar en trivsam och hemtrevlig miljö för de boende. Lokaliseringen har bedömts som lämplig av exploaterings-, funktionsstöds- och stadsfastighetsförvaltningarna, vilket framgår i förstudien.

Boendet kommer att bestå av en central gemensamhetsyta med kök, personalutrymme samt gemensam tvätt och städ, allt på ett plan. Bruttoarean är 703 m², inklusive komplementbyggnader för återvinning, förråd och teknikfunktioner, vilket ger en välplanerad boendeyta. Byggnaden kommer att uppföras i trä med en bottenplatta av klimatkompenserad betong.

Den aktuella byggsplatsen ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt dagvatten. Kretslopp och Vatten har lämnat beskedet att boendet kan anslutas till befintligt ledningssystem utan att det behöver uppgraderas.

Målet är att projektet ska resultera i en gruppbostad, lämplig för verksamheten som är inflyttningsbar med verksamhetsstart oktober 2027. Entreprenadstart beräknas ske 12 till 16 månader före inflyttningsdag.



Situationsplan från förstudie

2. Hembyggarevägen, Bostad med Särskild Service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Hembyggarevägen, nybyggnation Bostad med Särskild Service (21629)	33 400	0	SFF-2023-01260

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader.

Förvaltningen förslår att stadsfastighetsnämnden avsätter medel från investeringsbudgeten för att påbörja nybyggnationen av en bostad med särskild service på Hembyggarevägen.

Stadsfastighetsförvaltningen har, på uppdrag av funktionsstödsförvaltningen, genomfört en förstudie för nybyggnation av bostäder med särskild service på Hembyggarevägen i Fräntorp och deltagit i framtagandet av en detaljplan. Marken, en del av fastigheten Sävenäs 747:137, sluttar och kräver byggnation i två plan med suterrängvåning. Detaljplanen förväntas antas i april 2025.

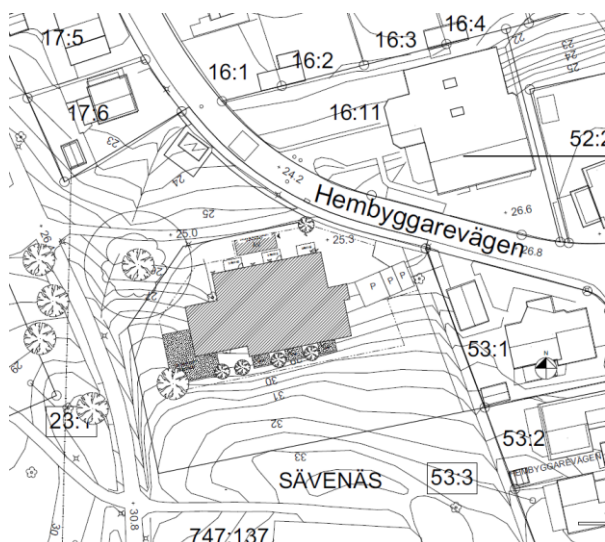
Funktionsstödsförvaltningen är positiva till lokaliseringen i ett småskaligt område i Fräntorp, nära Östra sjukhuset. Området är lugnt och ligger i kanten av ett grönområde, vilket skapar en trivsamt och hemtrevligt miljö för de boende. Verksamhetens behov har omhändertagits i förstudien. Kommande hyreskostnad har beslutats av Funktionsstödsförvaltningen 2025-02-07, se bilaga 3. Planerade investeringskostnader uppgår till 33,4 miljoner kronor.

Förstudien föreslår en gruppbofastad med sex lägenheter i en suterrängbyggnad. Boendet kommer att inkludera ett gemensamt vardagsrum och ett kontor, samlade på ett plan, vilket är idealiskt för en gruppbofastad. Lägenheterna och det gemensamma vardagsrummet är placerade på det övre planet, medan suterrängplanet innehåller personalutrymmen, tvätt och tekniska utrymmen. Bruttoarean är 638 m², inklusive ett separat hus för sophantering på cirka 23 m².

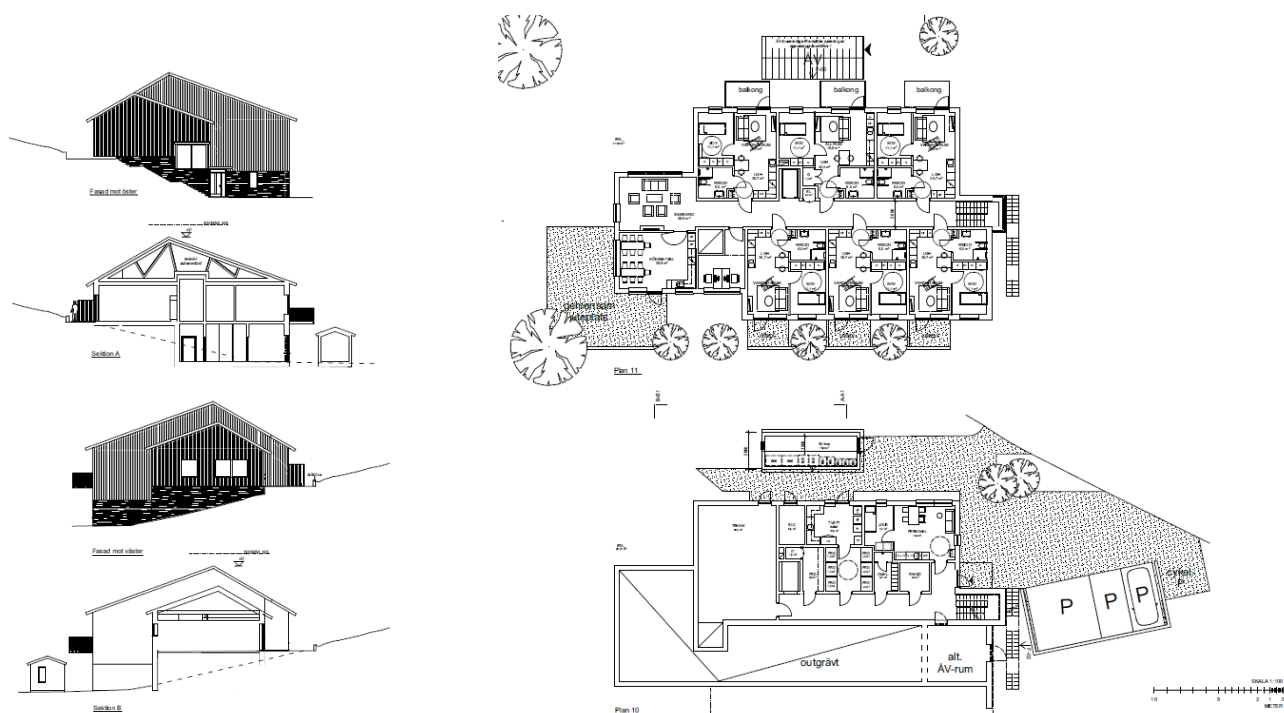
Projektet har upprättat en klimatbudget för att sträva mot att uppnå förvaltningens klimatmål, detta kan bli en utmaning särskilt med en betonggrund. Fortsatt projektering kommer att visa hur låg CO₂-förbrukningen kan bli.

Som en del av genomförandet ska gångbanan breddas mellan boendet och transformatorstation. Exploateringsförvaltningen samordnar arbetet på gatumark.

Om detaljplanen vinner laga kraft i april 2025 är målsättningen att verksamhetsstart kan bli under kvartal fyra 2027. Upphandling av totalentreprenad och genomförande 18 till 22 månader.



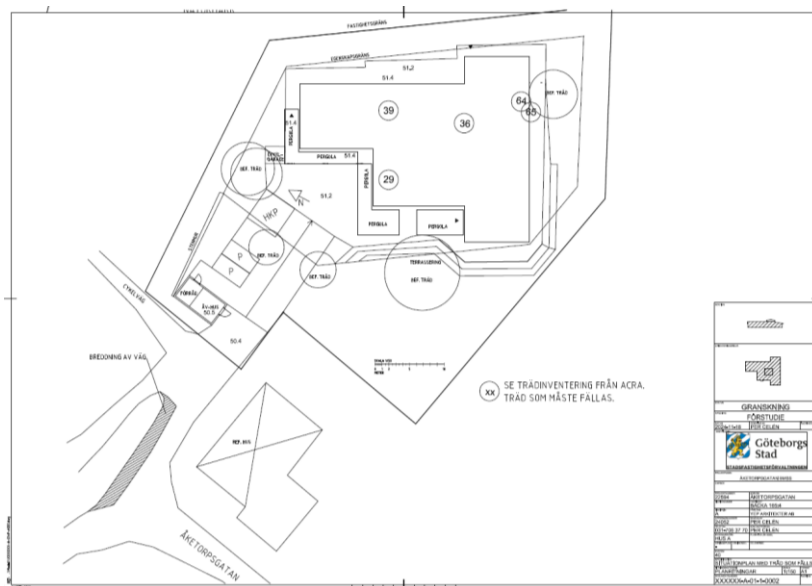
Situationsplan från förstudie



3. Åkertorpsgatan, Bostad med Särskild Service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Åkertorpsgatan nybyggnation Bostad med Särskild Service (22594)	36 100	130	SFF- 2023-00236

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader.



Situationsplan från förstudie

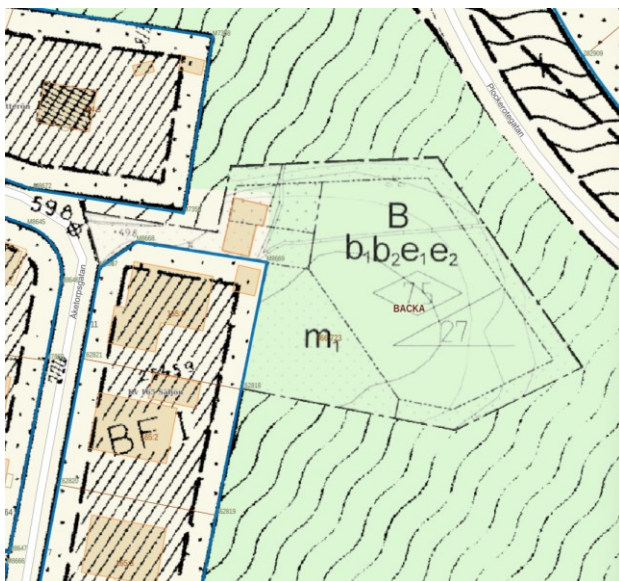
Förvaltningen förslår att stadsfastighetsnämnden avsätter medel från investeringsbudgeten för genomförande av Bostad med Särskild Service på Åketorpsgatan.

Vid Åketorpsgatan i stadsdelen Backa finns en tomt Backa 165:4 som bedöms möjlig att etablera en bostad med särskild service. Tomten är obebyggd i nära anslutning till etablerat bostadsområde.

Stadsfastighetsförvaltningen har fått i uppdraget (delegationsbeslut N161-0110/23) att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att undersöka möjligheter till att uppföra en bostad med särskild service aktuell tomt. Detaljplanen möjliggör återvinningshus, gårdsmiljö, angöring och parkering. Angöring kommer att ske från Åketorpsgatan.

Förstudien föreslår en gruppbofastad med sex lägenheter på ett plan, med normal tillgänglighet. Investeringen innefattar byggnation av fristående byggnad med sex lägenheter, gemensamhets och personalutrymmen samt ett teknikutrymme för fläktrum. Bruttoarean på bygganden är 670 kvm, inklusive ett separat hus för sophantering på 50m². Verksamhetens behov har omhändertagits i förstudien.

Fastigheten kommer enligt Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2024, att arbeta för minskad klimatpåverkan avseende installationer, energieffektivitet genom gröna tak. Även parkeringsförberedelser för laddstolpe finns med i planeringen.



Planområdet i förhållande till bebyggelse omkring, röd markerat är befintlig byggnad inom planområdet. Urklipp GO:Kart

Exploateringsförvaltningen har beställt och bekostar rivning av befintligt garage, flytt och utbyggnad för genomförande av nybyggnationen. Infarten till bostadsfastigheten Backa 165:4, från Åketorpsgatan, ska breddas. I samband med detta arbete ska en stödmur i fastighetsgränsen mot bostadsfastigheten Backa 164:3 anläggas. Detta för att det ska bli en trygg och säker gång- och cykelbana. Planerat utförande för infarten sker kvartal två 2026.

Målet är att projektet ska resultera i en gruppbostad, lämplig för verksamheten som är inflyttningsbar med verksamhetsstart kvartal fyra 2027.

Investeringskostnaderna uppgår till 36,1 miljoner och kommande hyreskostnad har beslutats av Funktionsstödsförvaltningen 2025-02-07, se bilaga 5.

4. Trädgårdsföreningen, Ombyggnation för arbetsmiljö och myndighetskrav.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Trädgårdsföreningen, Ombyggnation för arbetsmiljö och myndighetskrav, (22806)	24 000	0	SFF- 2023-00236

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utraneringskostnader.

Förvaltningen förslår att stadsfastighetsnämnden avsätter medel från investeringsbudgeten för att genomföra ombyggnation av verksamhetsutrymmen i Trädgårdsföreningen, i syfte att uppfylla arbetsmiljö- och myndighetskrav.

Verksamheten i Trädgårdsföreningen har ett stort behov av ändamålsenliga arbetslokaler. På uppdrag av Stadsmiljöförvaltningen har Stadsfastighetsförvaltningen utrett och nu beslutat att genomföra ombyggnation av fyra fastigheter i Trädgårdsföreningen: Frömagasinet (byggt 1902), Elevbostaden (byggt 1868), förrådsbyggnaden (byggt 1986)

och Portvaktstugan (byggt 1890).



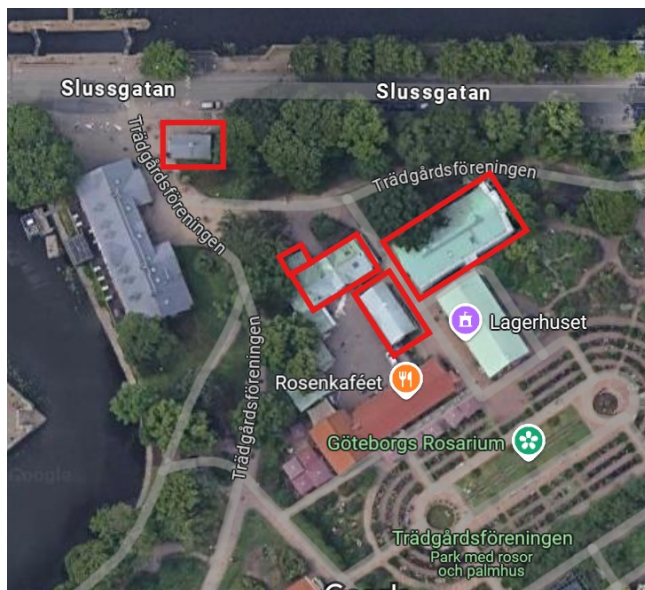
Till vänster Frömagasinet, gult hus i mitten Elevbostaden, till höger förråden runt arbetsgården, Google maps

Sedan parken tog bort entréavgift 2012 har antalet besökare ökat från cirka 400 000 till 2 miljoner per år, vilket har förändrat förutsättningarna för parkens uppdrag. Ökade besöksantal har lett till högre krav på skötsel och drift, vilket har skapat ett förändrat lokalbehov och arbetsmiljöproblem, Vilket har uppmärksammats sedan 2017.

Omklädningsrummen räcker inte till, det är brist på förvaring och trängsel i kök och matsal. Trädgårdsföreningen samarbetar med trädgårdsutbildningar och föreningar, tar emot många praktikanter och samarbetar med den anpassade gymnasieskolan Stora Holm, vilket kräver anpassade lokaler.

Park- och naturnämnden godkände 2022 en lokalbehovsplan som inkluderar ombyggnation av Trädgårdsföreningens verksamhetslokaler. Stadsmiljöförvaltningen gav stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie (dnr SMF-2023-03939), som presenterades 2024.

Förstudien inkluderar ombyggnation av fyra byggnader: Elevbostaden, Frömagasinet, Portvaktstugan och förråden runt arbetsgården. Ombyggnationen ska säkerställa tillräckliga lokaler och uppfylla moderna arbetsmiljökrav, inklusive tillgänglighetsanpassningar och förbättrad ventilation. En mindre tillbyggnad med en bruttoarea på 10 m² kommer att utföras. För att uppfylla arbetsmiljö- och myndighetskrav kommer förråds- och omklädningsrummens ytor att utökas, och pausutrymmet kommer att omplaceras och förbättras. Dessutom kommer kontorsytorna att rustas upp.



Investeringskostnaderna uppgår till cirka 24 miljoner kronor och kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens budget, vilket leder till ökade hyreskostnader för stadsmiljöförvaltningen med 1,66 miljoner kronor per år.

Ombyggnationen har stor kulturhistorisk betydelse då Trädgårdsparken är ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen sedan 1992. Skyddet omfattar de flesta byggnaderna i parken. Moderniseringen bevarar Göteborgs kulturarv och säkrar parkens framtid. En bebyggelseantikvarie har godkänt förändringarna.

Stadsmiljönämnden biföll den 7 februari 2025 att godkänna start av ombyggnation enligt framtagna förstudie, se bilaga 7.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör