



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-30

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att godkänna följande avvikelse i projekt:
 - a. Nickelmyntsgatan nybyggnad boende med särskild service (SFF-2023-00386)
2. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - b. Spejarestigen 4 Funktionsstöd verksamhetsanpassning (SFF-2023-01408)
3. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

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 kostnaden för genomförda investeringar, såsom avskrivning, ränta och drift betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

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 arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

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 2024-05-27).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut.
2. Yttrande avseende förstudie anpassning av Spejarestigen 2 samt 4-6
3. Funktionsstödsnämndens beslut avseende ökade kostnader Nickelmyntsgatan
4. Funktionsstödsnämnden beslut avseende anpassning Spejarestigen 2 samt 4-6

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 (2024-03-01 – 2024-04-26).

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

Nickelmyntsgatan nybyggnad boende med särskild service

Projekt	Kostnads- avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Nickelmyntsgatan nybyggnad boende med särskild service	5 600 tkr	6 800 tkr	31 000 tkr	43 400 tkr	SFF-2023-00386

År 2019 beslutade Stadsfastighetsnämnden om en investeringskostnad på 31 miljoner kr för nybyggnad av ett Boende med särskild service i två plan på 8 lägenheter på Nickelmyntsgatan (Järnbrott 77:4). År 2021 ändrade man utformning samt placering av byggnaden. Det gjordes en ny sammanställning av kostnadsram som visade en uppskattad kostnad på totalt 37,8 miljoner. Vilket resulterade en högre investeringskostnad än tidigare uträknad. Den 20 december 2021 godkänner stadsfastighetsnämnden utökning med 6,8 miljoner. Anbudsförfrågan påbörjades under 2022, dock ser man att kostnad för projektet i de lämnade anbud är högre än budget tillåter (totala investeringskostnad blev 50,1 miljoner).

Stadsfastighetsnämnden avslog den 26 april 2023, § 79, förvaltningens förslag till ekonomisk avvikelse. Ett omtag har gjordes därför under hösten 2023 för att undersöka hur kostnaden kan

minskas och vad som genererat i den icke förväntade kostnaden. Utredningen resulterar i åtgärder som kan vara mer kostnadseffektiva.

Åtgärderna består av omplacering av byggnaden med hänsyn till markhöjder vilket innebär mindre sprängning samt mindre hantering av bergmassor. Förändring av konstruktion till en mindre komplicerad grundläggning samt ändring i stomme, enklare takstolar. Detta är åtgärder som kan komma att bidra till mindre kostnader. Förändring till träbjälklag ger byggnaden en lägre klimatpåverkan då betong utesluts.

Projektet har pågått under en lång period och på grund av inarbetade timmar och kostnader i förstudie, projektering och bygglov har projektet ökade kostnader till 43, 4 miljoner med en avvikelsekostnad på 5,6 miljoner.

Nämnden för Funktionsstöd godkände de ökade hyreskostnaderna 2024-05-14, se bilaga 3.

Spejarestigen 4, Funktionsstöd verksamhetsanpassning

Projekt	Projektbudget	Diarienummer
Spejarestigen 4, Funktionsstöd verksamhetsanpassning	26 810 tkr	SFF-2023-01408

Spejarestigen 2 och 4-6 ska anpassas till en ny målgrupp – autism med utmanande beteende. De två nuvarande boendena byggs om för att skapa 3 lägenheter i respektive hus, med tillhörande personalutrymmen och gemensamma utrymmen. I den dagliga verksamheten skapas fler mindre rum för att bättre tillgodose målgruppens behov. Återvinningsrummen i komplementbyggnaderna utökas genom att lägenhetsförråden blir färre. Utemiljön anpassas till målgruppen med mer avskärmande växtlighet och aktivitet för rörelse (kompisgunga och studsmatta). Sprinkler löses med nedgrävd tank och pump.

Nämnden för Funktionsstöd godkände anpassningen 2024-04-24, se bilaga 4.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering

Utfärdat 2024-04-30
Diarienummer 2024-00020

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

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Bilaga 1, Delegationsbeslut

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	SFF-dnr
Önneredsvägen vård- och omsorgsboende, 22796	SFF-2023-00727
Önneredsvägen Boende med särskild service, 22191	SFF-2023-01473
Fridkullagatan 18 ÄVO- inhyrning av boendelägenheter, 22614	SFF-2023-03100

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut för följande projekt:

Projekt reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Annedalshus – verksamhetsanpassning VOB, 21368	2 000 000	SFF- 2023-00728

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

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Klostergården 90-Havsvattenanläggning, 23007	600 000	SFF-2024-00367
Stampgatan 8, Renovering pannrum, rör i mark m.m, 23121	900 000	SFF-2024-00148

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Grimmeredsvägen 148-Återställning brand lgh 16, 23156	617 000	SFF-2024-00496
Vedbacken 5A-B - Renovering utvändigt & del inne, 23138	1 000 000	SFF-2024-00476
Vattenskada Hultavägen 3, 22783	1 500 000	SFF-2024-00169
Installation av brandlarm Landala Torg, 22952	500 000	SFF-2024-0012
Vattenskada, Åsbacka/Jacobsgata 85-91, 22982	600 000	SFF-2024-00468
Fredriksdalsgatan 3A - Byte av brandlarm, 22211	1 500 000	SFF-2023-03544
Valthornsgatan, Frölunda Kulturhus - Lokalanpassningar i biblioteksdelen, 22158	7 320 000	SFF-2023-03511
Brudaremossen, Björkedalen- ny avloppsanläggning, 23173	2 000 000	SFF-2024-00517
Rivning Granhällsvägen 50, 22396	772 500	SFF-2024-00023

Inhyrningsprojekt	Kontrakts period	Kontraktsvärde totalt	Diarie-nr
Arbetsmarknad och vuxenutbildning – inhyrning utbildningscentrum batteri, 21840	5 år	16 175 325	SFF-2023-01678

4. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera kostnadsavvikelser i följande projekt:

Projekt	Kostnads-avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariernr
Sockenvägen VOB – Modernisering hiss, 20621	160 000		540 000	700 000	SFF-2023-01900

Projekt	Kostnads- avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Bergsjöhöjd, Saturnusg 4-6 – Hiss styrsystem mm, 20547	230 000		800 000	1 030 000	SFF-2023-02913
Lindhultsgatan 35, SRÖ, uppdatera FTX-aggregat, 17789	150 000	1 150 000	700 000	2 000 000	SFF-2023-01943
Götabergsskolan- Fasadrenovering, 18504	600 000	12 230 000	9 500 000	22 330 000	SFF-2023-01430
Långströmsgatan solceller, 17373	179 121		498 448	677 569	
Åbogårdsgatan 6-8 – Markåtgärder, 20617	520 000		480 000	1 000 000	SFF-2023-03213
Solceller Åkeredsskolan, 18824	400 000		3 200 686	3 600 686	SFF-2023-00719



Yttrande

Utfärdat 2024-03-13

Diarienummer SFF-2023-01408

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende förstudie anpassning av Spejarestigen 2 samt 4-6

Ärendet

På fastigheten Torslanda 36:119 finns idag tre huvudbyggnader – två BmSS med respektive fyra lägenheter, gemensamma ytor och personalutrymmen, samt en mindre daglig verksamhet. Lägenheterna i BmSS-byggnaderna är inte fullvärdiga och personalutrymmena uppfyller inte arbetsmiljökrav. Därför kommer BmSS-verksamheten att flytta till nya lokaler. Även den dagliga verksamheten planerar att lämna Spejarestigen (arbete med att hitta lämpligare lokal pågår).

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-03-13) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en lokal på Spejarestigen 2 samt 4–6. Lokalerna omfattar 650 kvadratmeter lokalyta. Hyresobjektet behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Anpassningen resulterar i tre större lägenheter i varje BmSS-byggnad samt fler arbetsrum.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till 28,9 miljoner i kostnadsläge mars 2024.

Den preliminära bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna visar att sammanlagd årshyra för förvaltningen för funktionsstöd kommer att uppgå till ca 3070 tkr per år (2024 års hyresnivå).

Hyreskostnad netto BTA: 3 570 kr/kvm.

Den preliminära årshyran för boende 780 tkr (2024 års hyresnivå).

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 246 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Bilaga till förstudierapporten ekonomiska konsekvenser 21873 Spejarestigen BmSS

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 2024-04-15

Diarienummer N161-0105/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se

Ökade kostnader för bostad med särskild service vid Nickelmyntsgatan

Beslut

Nämnden för funktionsstöd godkänner ökning av hyreskostnader för kommande BmSS vid Nickelmyntsgatan med en beräknad ökning på 130 tkr/år.

Beslutet översändes till stadsfastighetsförvaltningen.

Ärendet

I februari 2019 tog stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo beslut om att etablera en bostad med särskild service (BmSS) i två plan vid Nickelmyntsgatan. Bostaden skulle utformas som en servicebostad för personer med rätt till BmSS och som har ett ökat behov av omvårdnadsinsatser på grund av åldrande. Bostaden skulle omfatta åtta lägenheter, varav fyra är med utökad tillgänglighet, samt gemensamhets- och personalutrymmen. Slutbesiktning och överlämnade till förvaltningen för funktionsstöd var beräknat att ske under 2020.

Vid upphandlingen 2021 visar det sig att den beslutade budgeten inte kan hållas.

Upphandlingen avbröts och omprojektering genomfördes. I september 2021 godkänner nämnden för funktionsstöd att årshyran ökar med 600 tkr till 2 500 tkr. Vid upphandling under våren 2022 visar det sig att anbud överstiger även denna utökade budget.

Upphandlingen avbryts och under hösten 2022 ses projektet över igen för att minska kostnader. I början av 2023 presenteras ett nytt kostnadsförslag och årshyran beräknas då till 3 090 tkr. I februari 2023 godkänner nämnden för funktionsstöd denna årshyra. Dock avslår stadsfastighetsnämnden den ökade investeringskostnaden.

Under hösten 2023 har stadsfastighetsförvaltningen sett över projektet igen och förslår nu att en byggnad mer anpassad för tomtens förutsättningar byggs i stället för den tidigare planerade. Den nu föreslagna byggnaden är ett BmSS med suterräng och åtta lägenheter med normaltillgänglighet samt gemensamhets- och personalutrymmen. Kostnaden för detta beräknas bli 6 700 tkr lägre än det förslag som presenterades i början av 2023. Dock innebär ökade kapitalkostnader att årshyran för förvaltningen för funktionsstöd överstiger den senaste godkända årshyran.

Kostnadstyp	Tidigare kostnad tkr/år	Ny kostnad tkr/år
Hyreskostnad	3 090	3 220
Hyresintäkter från hyresgäster	900	700
Förvaltningens hyreskostnad	2 190	2 520

Förvaltningen för funktionsstöd årliga hyreskostnad ökar med 130 tkr/år och hyresintäkterna från hyresgästerna har minskat med 200 tkr/år. Per år innebär detta en ökad nettohyreskostnad för förvaltningen för funktionsstöd med 330 tkr.

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

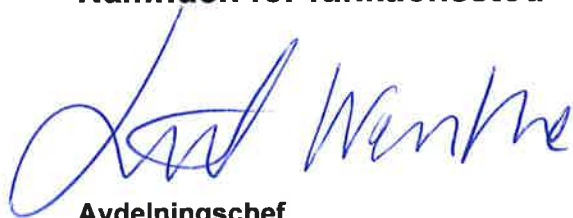
Ett beslut om att godkänna den ökade hyreskostnaden innebär att förvaltningen för stadsfastigheter kan fortsätta projektering av BmSS vid Nickelmyntsgatan.

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 förvaltningen för stadsfastigheter sammanställning 6 200 tkr.

Delegerad beslutanderätt enligt delegationsordningen

Beslut i ärendet fattas av avdelningschef enligt nämndens delegationsordning avsnitt 3.2.2

Nämnden för funktionsstöd



Avdelningschef
Linda Wenthe

16/4-24

Datum (AAAA-MM-DD)

Anpassning av bostäder med särskild service och daglig verksamhet Spejarestigen 2 och 4-6

§ 83, Dnr N161-1661/23

Två bostäder med särskild service och en mindre daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 behöver byggas om och anpassas. Detta på grund av att de nuvarande lägenheterna inte är ändamålsenliga och personalens utrymmen uppfyller inte arbetsmiljökraven.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner anpassning av två bostäder med särskild service med tre lägenheter vardera samt gemensamhets- och personalutrymme och en daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 2 april 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner anpassning av två bostäder med särskild service med tre lägenheter vardera samt gemensamhets- och personalutrymme och en daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna anpassning av två bostäder med särskild service och en daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda.

Justering

Den 30 april 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden.



Utdrag ur protokoll (nr 4B)

Sammanträdesdatum: 2024-04-24

Vid protokollet

Ordförande

Håkan Hallengren (S)

Justerande

Åsa Hartzell (M)