



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-07

Diarienummer SFF-2023-00150

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Uppdatering av Projekt och investeringsportfölj förskolefastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden accepterar avvikelser i den fortsatta utredningen för följande projekt:
 - a. Bielkegatan ny förskola, nybyggnation (SFF-2023-00346).
2. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Bielkegatan ny förskola, nybyggnation (SFF-2023-00346).
3. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt förskole-nämndens behov har uppstått. 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 till förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

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 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.

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.

Bedömning ur social dimension

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

Funktionella och ändamålsenliga förskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Göteborg Stads gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra lokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade förskolegårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmönster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör förskolegårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2023-08-21).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-05-30 - 2023-08-07)

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	Avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Total budget (tkr)	Diariennr
Bielkegatan, ny förskola	150	1 800	3 600	5 550	2023–00346

Projektet önskar utökad budget då det tillkommit kostnader för omprojektering av solskydd, trafik och belysning. Solskydden står för den större delen av kostnadsökningen då gestaltning behöver förändras utifrån nytt krav från stadsbyggnadsförvaltningen.



Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader	Diariernr
Bielkegatan, ny förskola	65 000		2023-00346

Entreprenaden avser byggnation av en ny förskola i tre våningsplan med fyra avdelningar, ett tillagningskök, teknikutrymmen, fristående ÅV-hus, utomhusförråd samt ny förskolegård. Förskolebyggnaden är på ca 1 172 m2 BTA och kommer generera 72 förskoleplatser. Behovet av förskoleplatser är stort i området.

Entreprenaden kommer även att innebära byggnation utanför tomtmark på uppdrag åt stadsmiljöförvaltningen. Byggnation kommer omfatta en gångbana, en ny trafiklösning på allmän gata, nya parkeringsplatser samt ombyggnation av Hogenskilds trappor som leder ner mot Danska vägen.

Objektet kommer förses med solceller. Beställaren avropar solcellsentreprenad via ramavtal och solcellsentreprenaden samordnas som en sidoentreprenad till rubricerad entreprenad.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna projektbudget enligt ovan.

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 2023-08-07

Diarienummer: SFF-2023-00150

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Förskolefastigheter 2023

Bilaga 1, Delegationsbeslut förskola

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

Projekt, nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Dr Sydows gata 44, verksamhetsanpassning (20067)	1 200	2023-01413

Projekt, reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Lillängsgatan 6, förlängningsrenovering (20067)	13 500	2023-01043
Ljusstöparegatan 1A, förlängningsrenovering 20 år (21052)	14 550	2023-01072
Dr Sydows gata 44, förlängningsrenovering (18622)	19 425	2023-00938
Svaleboskogen 3, invändig renovering (21602)	500	2023-01492
Gamla Gunnilse förskola, värmepump etc (19153)	1 500	2023-01452
Projekt, inhyrning	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Paviljong förskola, Örgryte/ Härlanda (19607)	9 925	2023-00440

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

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny budget (tkr)	Diariennr
Wadköpingsgatan 151–157 markåtgärder och lekutrustning (19182)	100		1 200	1 300	2023-01450
Sandåsskolan, förstudie omställning till förskola (19054)	125		460	585	2023-00315

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny budget (tkr)	Diarienumr
Torpagatan 38, förstudie, konvertering FJV (17771)	210		20	230	2023-01443
Båtmans grås gata 3, förstudie förlängningsrenovering (19538)	25		200	225	2023-01483
Flygvädersgatan 13, förstudie förlängningsrenovering (18923)	30		200	230	2023-01484
Gjutegården 7A, förstudie förlängningsrenovering (18914)	300		200	500	2023-01485
Kärralundsgatan 19, förstudie förlängningsrenovering (18928)	370		200	570	2023-01487
Hakefjordsgatan 119, förstudie förlängningsrenovering (19539)	12		200	212	2023-01486
Höstvädsgatan 73, förstudie förlängningsrenovering (18925)	300		200	500	2023-01541
Lilla Grevgårdsvägen 6, förstudie förlängningsrenovering (19540)	300		200	500	2023-01488
Melongatan 3, förstudie förlängningsrenovering (18915)	300		200	500	2023-01489
Kummingatan, 128-130, förstudie förlängningsrenovering (19740)	370		200	570	2023-01540