

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-05-28

Diarienummer SFF-2025-00619

Handläggare

Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

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

## Projektbeslut för förskolefastigheter juni 2025

### Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
  - a. Smörslottsgatan 69, ny förskola, SFF-2023-00611

### 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 2025. 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 stadsfastigheters 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

Stadsfastighetsförvaltningens 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 2025-06-16).

## **Bilagor**

1. Stadsfastighetsförvaltningen, Delegationsbeslut, 2023-09-20, Avvikelse från projektplan i investering.
2. Protokollsutdrag, förskolenämnden, 2025-05-28 §101

## Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt.

## Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt- och investeringsportföljer; förskola, grundskola och gymnasieskola 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 förskoleprojekt redovisas nedan.

## Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

### Smörslottsgatan 69, ny förskola

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden beslutar om att genomföra nybyggnation av förskola på Smörslottsgatan 69.

| Projekt                                 | Projektbudget (tkr) | *Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr) | Diarienummer   |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Smörslottsgatan 69, ny förskola (15687) | 81 000              | 0                                             | SFF-2023-00611 |

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

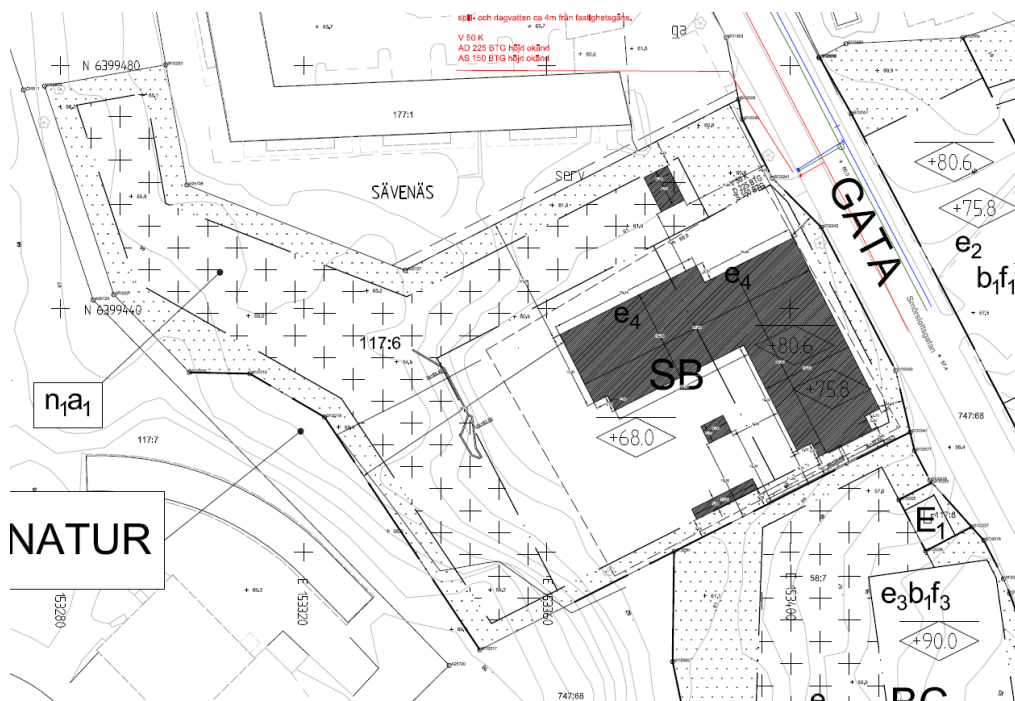


Bild 1 nybyggnadskarta Göteborg stad

På Smörslottsgatan 69 i Härlanda låg tidigare en förskola med fyra avdelningar, vilken revs under 2024. Nu planeras en ny förskola för cirka 108 barn med sex avdelningar och tillagningskök.

År 2018 startades en förstudie för att undersöka behovet av en förskola med åtta avdelningar och ett boende för särskild service med sex lägenheter. Den 15 december 2022 (15 december 2022, §164) beslutade lokalnämnden, i samråd med förvaltningen för funktionsstöd, att gå vidare med projektering av enbart förskolan och inte etablera någon verksamhet för boende med särskild service. I september 2023 (Bilaga 1) justerades projektets omfattning efter förändrade behov från förskoleförvaltningen. Antalet avdelningar minskades från åtta till sex, baserat på befolkningsprognoser och krav på gårdens friyta.

Projektering för att bygga en förskola med sex avdelningar är klar. Förskolan får en bruttoarea (BTA) på 1 591 kvadratmeter och en friyta på 3 786 kvadratmeter, vilket motsvarar 35 kvadratmeter per barn i enlighet med de nyckeltal som staden har fastställt för området. Lokalarean (LOA) på 11,36 kvadratmeter per barn avviker från nyckeltalet på 10 kvadratmeter. Konsensus finns mellan stadsfastighetsförvaltningen och förskoleförvaltningen att göra avsteg från nyckeltalen. Den utökade lokalarean beror främst på att undercentralen för fjärrvärme från den rivna förskolan återanvänds. Att flytta undercentralen skulle medföra högre kostnader än den ökade lokalarean, vilket gör denna lösning mer ekonomiskt fördelaktig.

Huset byggs i en del med ett plan och en del med två plan. Projektet innefattar anpassning till mark med funktioner för utomhusgård samt infart och parkering.

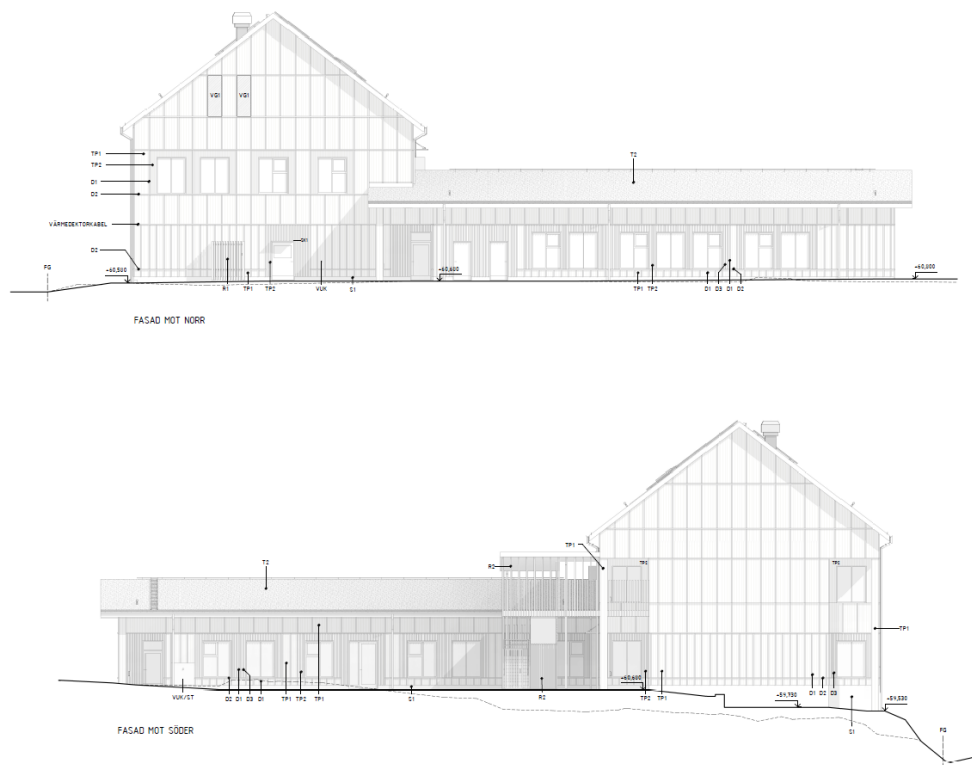


Bild 2 Hus mot norr och söder, systemhandling Göteborg stad

Hyresgäster kommer vara förskoleförvaltningen som har haft verksamhet på adressen tidigare. Renoveringsprojektet för förskolan på Fräntorpsгатans 57 är beroende av projektet på Smörslottsgatan, eftersom evakuering till adressen kommer att ske efter färdigställandet, senast hösten 2027. Vid eventuella förseningar ska tät kommunikation och god framförhållning säkerställas mellan stadsfastighetsförvaltningen och förskoleförvaltningen.

Byggstart är planerad till november 2025, med inflyttning för verksamheten i oktober 2027. Kommunikation med närboende har skett under projekteringsskedet.

Planerad investeringsbudget är beräknad till 81 miljoner kronor, inklusive genomförd projektering som har en upparbetad kostnad på sex miljoner kronor. Kostnader för rivning och utrantering är beslutade och genomfört sedan tidigare (N230-0555/18, §136).

Beräknad årshyra för år ett är 5,8 miljoner kronor. Hyran är godkänd av förskolenämnden den 28 maj 2025 (Bilaga 2).

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen bedömer att det aktuella investeringsärendet kan genomföras i enlighet med beställning.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör