



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-21

Diarienummer SFF-2025-00033

Handläggare

Annica Henriksson Hjerdt

Telefon: 031-365 00 00

E-post:

annica.henriksson.hjerdt@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter februari 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a) Hammarvägen, boende med särskild service. SFF-2023-00082
 - b) Badviksvägen, boende med särskild service. SFF-2023-01514
 - c) Bottnevägen 6, anpassning till daglig verksamhet samt boende med särskild service. SFF-2024-00096
 - d) Paviljongvägen 75, anpassning till boende med särskild service. SFF-2024-00097
 - e) Kastanjebacken, utvändig renovering. SFF-2023-01587
 - f) Tackjärnsgatan 7, renovering kontor. SFF-2024-00633
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelse för följande projekt:
 - a) Konstepidemin, etapp 2. SFF-2023-00391

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. Lokaler och bostäder inom strategiska och kommersiella fastigheter har unika avtal som är specifika för varje enskilt objekt. Beroende på hur det aktuella avtalat är utformat får förslagna åtgärder olika ekonomisk betydelse. Förvaltningen redogör i detta ärende inte i detalj för varje enskilt objekt, men följer noga den ekonomiska utvecklingen inom portföljen.

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 2025-02-03)

Bilagor

1. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering av Hammarvägen
2. Yttrande avseende etablering av Hammarvägen
3. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering av Badviksvägen
4. Yttrande avseende etablering av Badviksvägen
5. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering av Bottnevägen
6. Yttrande avseende etablering av Bottnevägen
7. Nämnden för funktionsstöds beslut avseende etablering av paviljongvägen
8. Yttrande avseende etablering av Paviljongvägen
9. Nämnden för stadsmiljös beslut avseende hyreshöjning av lokaler på Tackjärnsgatan 7

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.

Hammarvägen, boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Hammarvägen boende med särskild service, (21202)	34 600	0	SFF-2023-00082

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

På Näset ska inom kort en detaljplan för bostäder antas. En privat fastighetsägare äger huvuddelen av marken och Göteborgs stad äger en mindre fastighet om 689 m². Göteborgs stad har beslutat att själv vara byggherre för ett boende med särskild service på denna fastighet.

Uppdraget från förvaltningen för funktionsstöd är att säkra en byggrätt som fungerar för boende med särskild service samt att ta fram ett förslag till lösning som innehåller minst 6 lägenheter. Uteplatser eller balkong är viktigt för ökat välmående. Förslaget är ett boende med 6 lägenheter i två plan med gemensamma utrymmen, personalutrymmen och andra väsentliga utrymmen. De tekniska utrymmena är placerade vid sidan av huvudbyggnaden. Tomten kommer att ombildas, men är även fortsättningsvis mycket liten.

Av produktionsskäl kommer byggnationen inom detaljplanen att genomföras från söder till norr, vilket innebär att boendet är det sista huset och tidigast kan påbörjas ca 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Projektkostnaden på 34,6 miljoner är i kostnadsläge oktober 2023 och ska uppdateras med indexuppräknings inför upphandling av entreprenör.

Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 18 december 2024.

Badviksvägen, boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Badviksvägen boende med särskild service, (14904)	36 000	0	SFF-2023-01514

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

Förstudien har, på uppdrag av förvaltningen för funktionsstöd, undersökt möjligheten att uppföra ett fristående boende med särskild service med 6–8 lägenheter inom detaljplanen för Gunnilse centrum. Flera olika lokaliseringar har prövats, och resulterat i en plan yta på fastigheten Angered 7:57.

Förvaltningen för funktionsstöd önskar ett boende med utökad tillgänglighet, 6 lägenheter i ett plan med en bruttototalarea av ca 735 m² inklusive komplementbyggnad. Fastigheten ligger intill Angered kyrka och på samma fastighet finns en äldre byggnad, uppförd i början av 1900-talet som ålderdomshem.

Området är inkluderat i detaljplan för Gunnilse centrum, en komplicerad detaljplan som startade med ett programarbete för över 15 år sedan. Detaljplanen har setts över och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det kommer att ta lång tid innan arbete på platsen kan starta. Efter samråd med stadsbyggnadsförvaltningen föreslås därför att stadsfastighetsförvaltningen begär bygglov utan att invänta ny detaljplan. Tidsvinsten med detta förfarande uppskattas till åtminstone ett år. Detaljplanen för Gunnilse centrum kommer att innehålla bevarandebestämmelser för ålderdomshemmet och en byggrätt som överensstämmer med denna förstudie.

Boendet kommer att anslutas till samma vattenanläggning som befintlig bebyggelse och förses med bergvärme. Byggnaden uppförs i ett plan med fläkttrum på vinden. Den innehåller 6 lägenheter med förhöjd tillgänglighet och sedvanliga gemensamma utrymmen, personalrum och andra väsentliga utrymmen.

Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 18 december 2024.

Bottnevägen6, anpassning till daglig verksamhet samt boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Bottnevägen 6, anpassning till daglig verksamhet samt boende med särskild service, (22861)	38 300	0	SFF-2024-00096

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

Stadsfastighetsförvaltningen har på uppdrag av förvaltningen för funktionsstöd genomfört en förstudie för två bostäder med särskild service med 10 lägenheter samt en daglig verksamhet med nio arbetsplatser på Bottnevägen 6. Förslaget är att bygga om och

anpassa lokalerna till två boenden samt en daglig verksamhet i tre plan med gemensamma ytor samt personal-och serviceutrymmen. Bruttoytan är ca 1745 m², lägenheterna utförs med normal tillgänglighet.

Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 18 december 2024.

Paviljongvägen 75, anpassning till boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Paviljongvägen 75, anpassning till boende med särskild service, (22824)	42 600	0	SFF-2024-00097

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

Stadsfastighetsförvaltningen har på uppdrag av förvaltningen för funktionsstöd genomfört en förstudie för två bostäder med särskild service med 10 lägenheter på Paviljongvägen 75. Förslaget är att bygga om och anpassa lokalerna till två boenden i tre plan med gemensamma ytor, en akutlägenhet samt personal- och serviceutrymmen. Bruttoytan är ca 1867 m², lägenheterna utförs med förhöjd tillgänglighet.

Beslut fattades i nämnden för funktionsstöd den 18 december 2024.

Kastanjebacken, extern studentboende utvändig renovering

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Kastanjebacken, extern studentboende, utvändig renovering, (20978)	35 500	0	SFF-2023-01587

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

Byggnaderna på Härlandavägen 27 är uppförda 1954 och upptagna i bevarandeprogrammet för Göteborg. I fastigheten finns idag i hus A daglig verksamhet och hus B och C studentbostäder. Efter genomförd förstudie konstaterades att fastigheten är i behov av renovering inom snar framtid. Fördröjning av projektets genomförande kan leda till mer omfattande skador och därmed ökade kostnader.

Fastighetens klimatskal är i mycket dåligt skick. Fasader har lagats punktvis under årens lopp och i vissa delar med dålig kvalitet. Omfogning av tegelfasaderna bör utföras då fasaderna suger in vatten och kan orsaka invändig fuktproblematik. På en hel del ställen noteras höga fuktindikationer på ytterväggarnas insida, varför även en dränering av hela fastigheten rekommenderas. Fönster och flertalet dörrar är i behov av byte. Vissa igensatta dörrar behöver enligt bevarandeprogrammet återställas till ursprungligt skick. Förbindelsegångarnas pelare, balkar och brobalkar är uttjänta. Förbindelsegångarna behöver rivas och ersättas med nya och med ursprungligt utseende enligt

bevarandeprogrammet. Tegeltaket är inte i akut behov av byte men ligger tidsmässigt i underhållsplanen för byte. Plåttaket behöver rengöras och målas om.

Fastighetens klimatskal har skador som bör åtgärdas inom snar framtid. Risken är att skadorna blir större över tid och detta medför mer omfattande åtgärder och därmed också högre kostnader.

Tackjärnsgatan 7, renovering kontor

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Tackjärnsgatan 7, renovering kontor (21928)	31 200	3 800	SFF-2024-00633

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

Stadsfastighetsförvaltningen äger fastigheterna på Tackjärnsgatan 7 med fastighetsbeteckning Göteborg Tingstadsvassen 739:29. Hyresgäst är Stadsmiljöförvaltningen och investeringen innefattas i självkostnadshyran. På området och intilliggande gata har Stadsmiljöförvaltningen sedan tidigare pågående verksamhet och här vill förvaltningen samlokalisera sin verksamhet för att kunna effektivisera sin avdelning och minska transporter inom verksamheten. Kontorsprojektet är således en del av flera delprojekt på området där bland annat en tillbyggnad för ny maskinhall utförs och verkstaden renoveras.

Kontorsbyggnaden är i mycket nedgången skick och initialt var tanken att riva denna och ha moduler på ytan för kontorsverksamheten. Bygglov för moduler nekades då det inte fanns ett tydligt tillfälligt behov. Förstudien har resulterat i att det är möjligt att bygga ett kontor med ca 70 kontorsplatser, omklädningsrum, lunchrum och teknikutrymmen. Den renoverade ytan uppgår till ca 1200 kvm med kontor och omklädning i ett plan samt en mindre utbyggnad av befintligt fläkttrum på tak. Kostnaden har uppskattats till ca 35 miljoner kronor inklusive rivning.

Beslut fattades i Stadsmiljönämnden den 13 juni 2024.

Projekt	Kostnadsavvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diarienummer
Reinvesteringar Konstepidemin (22659)	11 050	8 000	14 000	33 050	SFF-2023-00391

Konstepidemin har tidigare använts som Epidemisjukhuset, första byggnaderna uppfördes på 1880-talet. Sjukhusverksamheten fortsatte fram till 1970-talet och omvandlades därefter till ett konstnärsdrivet kulturcentrum. Dagens Konstepidemi består av fjorton byggnader med ateljéer för konstnärer och hantverkare, lokaler för utställningar, teater, musik och pedagogisk verksamhet. Där finns även en restaurang och samlingslokaler. Underhållsarbetet är dock mycket eftersatt. Sedan sommaren 2023 pågår ett yttre

underhåll av områdets träbyggnader. Entreprenaden benämns Etapp 1 som färdigställts under 2024. Etapp 2, omfattar underhåll av områdets tegelbyggnader.

Sedan tidigare är en budget satt på 23 miljoner kronor vilket redan börjar bli ansträngd då husen är mer eftersatta än vad som tidigare konstaterades av projektenheten som levererade underhållsplan med kostnadsbedömning under år 2022. Under 2024 har ny bedömning gjorts och för att kunna genomföra underhåll av resterande byggnader behöver budgeten utökas med ytterligare 11 miljoner kronor inför 2025.

Investeringskostnaden kommer inte läggas på själkostnadshyran. Hyran kommer regleras enligt tidigare överenskommen i hyresökningstrappa. Fler etapper kommer följas av etapp 1 och 2, inför dessa kommer en fördjupad förstudie att ske.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör

§ 243, Dnr N161-2566/22

Etablering av bostad med särskild service vid Hammarvägen på Näset

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service vid Hammarvägen på Näset. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hammarvägen på Näset.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 25 november 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hammarvägen på Näset och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Hammarvägen på Näset.

Justering

Den 20 december 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

**Yttrande**

Utfärdat 2024-11-13

Diarienummer SFF- 2023-00082

Handläggare

Loïc Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende förstudie Hammarvägen BmSS inför beslut om genomförande

Ärendet

På Hammarvägen i Näset äger staden en fastighet Näset 759:360 som är belägen inom området för en pågående detaljplan. Staden avsåg att anvisa marken till exploatören Jutabo, men efter att den antagna planen överklagades och därefter upphävdes togs beslutet att pröva om staden själv kan bygga för kommunala ändamål.

Fastigheten är ca 689 m² till ytan vilket är betydligt mindre än de tomter som normalt efterfrågas. Det innebär att det som kan byggas inte är en ordinär BmSS utan litet flerbostadshus med uteplatser, men utan egen trädgård.

Förstudiens resultat och bifogad projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-11-13) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en byggnad på Hammarvägen. Förstudien har ett förslag till BmSS med 6 lägenheter i två plan samt en komplementbyggnad på ca 65 m².

Lägenheterna är 2-rumslägenheter, 42–44 kvm, med balkong eller uteplats.

Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Lägenhetsförråd finns i lägenheterna.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till 34,6 miljoner i kostnadsläge december 2023.

Den preliminära bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna visar att sammanlagd årshyra för förvaltningen för Funktionsstöd kommer att uppgå till ca 2580 tkr per år (2023 års hyresnivå).

Den preliminära årshyran för boende 600 tkr (2023 års hyresnivå).

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra/m2	Hyra tkr
Lägenheter	264	1815	479 160
Gemensam yta	79	1505	118 895
Totalt	343		598 055

Fakturering

Om nämnden för Funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 330 tkr.

Nämnden för Funktionsstöd beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser 21202 Hammarvägen BmSS – 2023
2. Hammarvägen nyb BmSS Förstudierapport 2024 11 13

Stadsfastighetsförvaltningen

Loïc 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



§ 244, Dnr N161-0086/21

Etablering av bostad med särskild service vid Badviksvägen i Gunnilse

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service vid Badviksvägen i Gunnilse. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Badviksvägen i Gunnilse.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 25 november 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Badviksvägen i Gunnilse och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Badviksvägen i Gunnilse.

Justering

Den 20 december 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

**Yttrande**

Utfärdat 2024-11-13

Diarienummer SFF-2023-01514

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende nybyggnation av Badviksvägen BmSS

Ärendet

I samband med detaljplanearbetet för Gunnilse centrum har en yta intill det gamla ålderdomshemmet på fastigheten Angered 7:57 pekats ut för ändamålet BmSS. Behovet har sedan specificerats till 6 lägenheter med förhöjd tillgänglighet.

Flera lokaliseringar runt kyrkan har prövats för BmSS, liksom olika form på byggnaden. Under 2020 togs ett skissförslag fram där byggnaden placeras öster om kyrkan och öster om det gamla ålderdomshemmet.

Detaljplanen för Gunnilse centrum har behövt göras om i grunden men bedömdes 2023 vara så långt kommen att det var meningsfullt att slutföra förstudien. Detaljplanen bedöms av stadsbyggnadsförvaltningen kunna bli antagen i slutet av 2025. På grund av den utsträckta tidplanen föreslår förstudien att BmSS genomförs med bygglov direkt, utan att detaljplanen vunnit laga kraft.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-11-13) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en gruppbostad i ett våningsplan med 6 lägenheter med en bruttototalarea av ca 735 m² inkl. komplementbyggnad.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser.

Projektbudget för genomförande har uppskattats till 36 000 000 kr i kostnadsläge november 2024.

Preliminär årshyra är 2 020 tkr

Prognos total årshyra	2 020 tkr
Kapitalkostnader nybyggnation	1 630 tkr
Drift och underhåll	390 tkr

Preliminär årshyra till boende är 770 tkr

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra kr/m²	Hyra tkr
Lägenheter	302	1 815	550 tkr
Gemensam yta	145	1 505	220 tkr
Totalt	447		770 tkr

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 160 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser Badviksvägen nybyggnad BmSS
2. Förstudierapport Badviksvägen 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



§ 246, Dnr N161-0081/24

Etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service vid Bottnevägen i Torslanda

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service vid Bottnevägen i Torslanda. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service med vardera fem lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Bottnevägen i Torslanda.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 11 december 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service med vardera fem lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Bottnevägen i Torslanda och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service vid Bottnevägen i Torslanda.

Justering

Den 20 december 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-12-11

Diarienummer SFF-2024-00096

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende förstudie anpassning av Bottnevägen 6

Ärendet

I Torslanda på Bottnevägen 6 (Torslanda 175:1) finns en byggnad som är tomställd. Tidigare bedrev Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen (ÄVO) boende i byggnaden. Förvaltningen för funktionsstöd har tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen bedömt att denna byggnad kan vara lämplig att anpassa till en daglig verksamhet (DV) och två bostäder med särskild service (BmSS).

Förvaltningen för funktionsstöd har gett Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnads kalkyl för att undersöka möjligheterna att anpassa byggnaden till en DV och två BmSS-boende. Den dagliga verksamheten inrymmer nio arbetsplatser och personalutrymme. De två BmSS-boenden omfattar fem lägenheter var, samt utrymmen för gemenskap och personalutrymmen.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-12-11) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder ett objekt på Bottnevägen 6. Objektet omfattar totalt 504 kvadratmeter BOA. Hyresobjektet behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Anpassningen resulterar i 9 arbetsplatser för daglig verksamhet och personalutrymmen samt 10 lägenheter för BmSS fördelat på två plan.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till 38,3 miljoner i kostnadsläge december 2024.

Den preliminära bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna visar att sammanlagd årshyra för förvaltningen för funktionsstöd kommer att uppgå till ca 3 860 tkr per år (2024 års hyresnivå).

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra: 3 860 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 300 tkr
3. Preliminära boendeintäkter: 1 150 tkr
4. Preliminära förstudiekostnader: 845 tkr

Den investeringsrelaterade driftkostnaden på 300 tkr i sammanfattning ovan avser invändig rivning. Denna åtgärd kommer att belasta beställande nämnd som en engångskostnad.

Den preliminära årshyran för boende 1 150 tkr (2024 års hyresnivå).

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra kr/m2	Hyra tkr
Lägenheter	504	1 815	910 tkr
Gemensam yta	158	1 505	240 tkr
Totalt	662		1 150 tkr

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 570 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser Bottnevägen 6 anpassning till daglig verksamhet samt BmSS
2. Bottnevägen 6 BmSS_Förstudierapport

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

§ 245, Dnr N161-0080/24

Etablering av bostad med särskild service vid Paviljongvägen i Kålltorp

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service Paviljongvägen i Kålltorp. Utifrån denna förstudie har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av två bostäder med särskild service med fem lägenheter vardera, gemensamhets- och personalutrymme samt en akutlägenhet vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 9 december 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av två bostäder med särskild service med fem lägenheter vardera, gemensamhets- och personalutrymme samt en akutlägenhet vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Paviljongvägen i Kålltorp.

Justering

Den 20 december 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Yttrande

Utfärdat 2024-12-11

Diarienummer SFF-2024-00097

Handläggare

Loic Poisson

Telefon: 031-365 07 91

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

Yttrande avseende förstudie anpassning av Paviljongvägen 75

Ärendet

På Paviljongvägen 75 i Kålltorp (Kålltorp 44:37) finns en byggnad som är tomställd. Byggnaden finns i stadens fastighetsbestånd och är fördelad på två våningsplan samt källare. Förvaltningen för funktionsstöd har tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen bedömt att denna plats kan vara lämplig för två Bostad med särskild service (BmSS) enligt Lagen om Stöd och Service (LSS).

Förvaltningen för funktionsstöd har gett Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie samt ekonomiska konsekvenser för att undersöka möjligheterna att anpassa byggnaden till två BmSS-boende med utökad tillgänglighet. De två BmSS-boenden ska per våningsplan omfatta fem lägenheter enligt verksamhetens önskemål. Boendet ska även inrymma gemensamhetsytor och personalutrymme.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-12-11) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Objektet

Hyresvärden, Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder ett objekt på Paviljongvägen 75. Objektet omfattar totalt 706 m² enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är enrumslägenheter i öppen planlösning mellan 41 m² och 55 m². Hyresobjektet behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen.

Anpassningen resulterar i 10 lägenheter med utökad tillgänglighet fördelat på plan 2 och 3 inkl. gemensamhetsytor och personalrum.

På entréplan planeras utrymme för personal, förråd, konferensrum, kontor samt 1 akutlägenhet.

Hyreskonsekvenser

Förstudien visar på nedan beskrivna ekonomiska konsekvenser. Projektbudget för genomförande har uppskattats till 42,6 miljoner i kostnadsläge december 2024.

Den preliminära bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna visar att sammanlagd årshyra för förvaltningen för funktionsstöd kommer att uppgå till ca 4 380 tkr per år (2024 års hyresnivå).

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra: 4 380 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 380 tkr
3. Preliminära boendeintäkter: 1 210 tkr
4. Preliminära förstudiekostnader: 730 tkr

Den investeringsrelaterade driftkostnaden på 380 tkr i sammanfattning ovan avser invändig rivning samt rivning på mark. Denna åtgärd kommer att belasta beställande nämnd som en engångskostnad.

Den preliminära årshyran för boende 1 210 tkr (2024 års hyresnivå).

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra kr/m2	Hyra tkr
Lägenheter	478	1 815	870 tkr
Gemensam yta	228	1 505	340 tkr
Totalt	706		1 210 tkr

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 600 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. 22824 Ekonomiska konsekvenser Paviljongvägen 75, anpassning till BmSS
2. Paviljongvägen 75 BmSS_Förstudierapport

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



§ 130 Ärendenummer SMF-2023-07108

Kostnadsökningar för renovering av lokaler på Tackjärnsgatan 7

Beslut

Stadsmiljönämnden beslutar att godkänna kostnadsökningar för renovering av befintliga lokaler och ytor på Tackjärnsgatan 7

Handling

Stadsmiljöförvaltningens tjänsteutlåtande

Propositionsordning

Ordförande finner att det endast finns ett förslag till beslut, nämligen stadsmiljöförvaltningens tjänsteutlåtande och ställer tjänsteutlåtandet i proposition bifall mot avslag och finner bifall.