



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-25

Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare

Anna Heed

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Fiolgatan 20, förläggingsrenovering inkl. verksamhetsanpassning (SFF-2024-01226).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt förskolenämndens 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 till förskolenämndens verksamhet för barnen i Göteborgs Stad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (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

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 2024-12-16).

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Gymnasie- och 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 förskoleprojekt redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

a. Fiolgatan 20, renovering och verksamhetsanpassning

Fiolgatan 20 är en förskola som ligger i ett bostadsområde i västra Göteborg i närheten av Frölunda torg och Ruddalen. Förskolan är byggd 1974 och består av fem avdelningar, motsvarande 90 barn. I dagsläget är en av avdelningarna hyrd av ett föräldrakooperativ. Utöver barnavdelningarna finns även personalytor, förråd, omklädningsrum och ett integrerat soprum.



Foto: Belfor – vy över befintliga byggnad

Byggnadens status är i dåligt skick och lokalerna är inte ändamålsenliga. Exempelvis har befintligt kök inte erforderliga ytor för att uppfylla en godtagbar arbetsmiljö och kan enbart användas som mottagningskök enligt dagens krav. Likaså är ventilationen bristfällig eftersom det enbart finns frånluftsventilation, ingen FTX (från- och tilluftsventilation). Samtliga installationer har till största delen passerat sin tekniska livslängd samt att toaletterna är i äldre standard och tillgänglighetsanpassning saknas. Förstudien har även utrett status avseende fukt, miljö, planlösning, in- och utvändiga ytskikt, inredning, storkök samt markåtgärder och kommit fram till att den tekniska livslängden är uppnådd.

Vid renoveringen förses hela byggnaden med ett nytt uppreglat ventilerat golv för att undvika problem med fukt och emissioner i framtiden. Takstolar förstärks för att bära solcellsanläggning. Behov av utökade ytor för teknikrum tillgodoses genom tillbyggnad på tak. Fönster, dörrar, fasad, installationer, inredning och ytskikt byts alternativt renoveras. Soprum kommer flyttas ut till ett fristående

återvinningshus som byggs på gården. Det i kombination med översyn av ytor samt justering av planlösning möjliggör tillskapande av ett tillagningskök. Även en fettavskiljare kommer installeras. Utökad integritet och förbättrad arbetsmiljö tillgodoses genom anpassning av WC- och skötrum samt tillkommande isolering för samtalsrum.

För att klara att leverera de luftflöden som krävs för en god arbetsmiljö samt bevara byggnadens värde och funktion i ett längre perspektiv krävs åtgärder då befintliga frånluftsfläktar inte uppfyller de flöden som är nödvändiga. Ventilationen utökas och anpassas för den utrustning som tillkommer i det nya tillagningsköket. För att inrymma de nya aggregaten kommer ett nytt fläktrum att skapas i en tillbyggnad på taket. Förskolan förses med separat inbrotts och brandlarm samt fasaddetektering och passagesystem. Likaså kommer en ny utemiljö med lekutrustning att uppföras. I dagsläget värms byggnaden upp med elpanna men installation av bergvärme har utretts och kommer installeras för en mer hållbar uppvärmning.

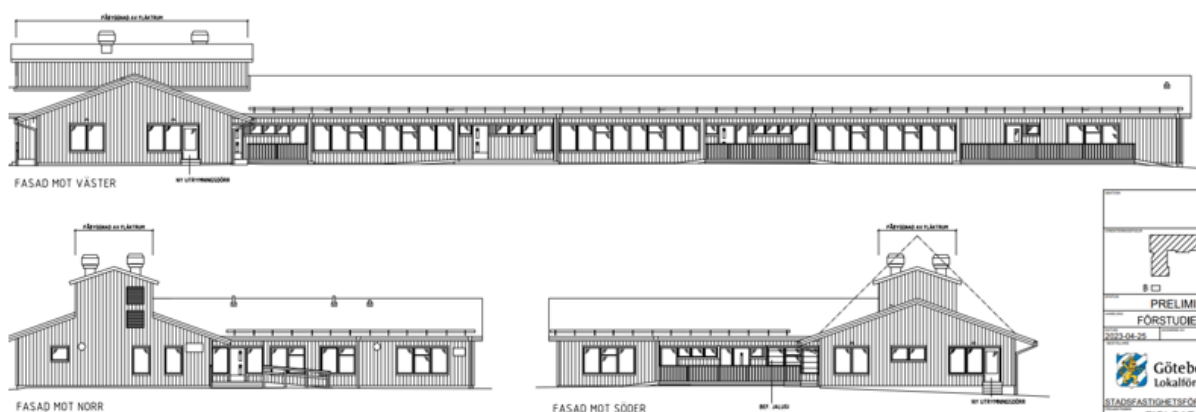


Illustration: Yngve Lundh arkitekt AB

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar tillämpas i största möjliga mån men byggnadens begränsningar kommer medföra enskilda bedömningar om när det är lämpligt att tillämpa anvisningen utifrån genomförbarhet. Utgångspunkten i förstudien har varit att utreda möjligheter till renovering och att skapa ändamålsenliga lokaler utifrån de förutsättningarna som råder.

Befintlig verksamhet från förskoleförvaltningen evakueras under vårterminen 2025 till den nybyggda förskolan på Gitarrgatan 5 och byggnaden planeras tas i bruk under vårterminen 2027. Dialog pågår med föräldrakooperativet om alternativa lokaler. Verksamhetsanpassningen beslutas på vidaredelegation av förskoleförvaltningen och eftersom renoveringen är en reinvestering beslutar inte förskolenämnden om preliminär hyra.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Drift-kostnader	Diarienummer
Fiolgatan 20, renovering	34 200		SFF-2024-01226
Fiolgatan 20, verksamhetsanpassning (23839)	3 475		SFF-2024-01226
Summa	37 675		

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

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

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att investeringsärenden Fiolgatan 20, renovering och verksamhetsanpassning kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering