



§ 62 SFF-2023-00151

Uppdatering av projekt och investeringsportfölj för Boende, strategiska och övriga fastigheter 2023

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden bordlägger beslutspunkt 1 a) i stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande avseende Nickelmyntsgatans nybyggnation av BMSS.
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 2 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektportföljen för boende, strategiska och övriga fastigheter i sin helhet enligt bilaga 3 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Handlingar

1. Nickelmyntsgatan nybyggnad BMSS – utökade investeringsmedel
2. Fattande delegationsbeslut.
3. Uppdaterad Projekt och investeringsportfölj
 - 3.1 Investering Boende, strategiska och övriga fastigheter, daterad 2023-03-07
 - 3.2 Re- och ersättningsinvestering Boende, strategiska och övriga fastigheter, daterad 2023-03-07
 - 1.3. Inhyrning Boende, strategiska och övriga fastigheter, daterad 2023-03-07
2. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande, daterad 2023-03-07
3. Yrkande från S, V och MP

Yrkanden

Camilla Widman (S) yrkar bifall på yrkande från S, V och MP att bordlägga beslutspunkt 1 a) i stadsfastighetsförvaltningens förslag avseende Nickelmyntsgatans nybyggnation av BMSS samt bifall på punkt 2–4 i stadsfastighetsförvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordförande tar upp eget förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med detta.



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2023-03-24

Justeringsdag:

2023-03-24

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-07

Diarienummer SFF-2023-00151

Handläggare

Jessica Schöneck och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: jessica.schoneck@stadsfast.goteborg.se

Uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden accepterar avvikelser i följande projekt:
 - a. Nickelmyntsgatan nybyggnad BMSS enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande (SFF-2023-00386).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 2 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektportföljen för boende, strategiska och övriga fastigheter i sin helhet enligt bilaga 3 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

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 2023. 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. 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 två 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 den

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

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 stereotyper, könsmönster 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 2023-03-20). Senaste FSG.

Bilagor

1. Nickelmyntsgatan nybyggnad BMSS – utökade investeringsmedel
2. Fattande delegationsbeslut.
3. Uppdaterad Projekt och investeringsportfölj
 - 3.1. Investering Boende, strategiska och övriga fastigheter (daterad 2023-03-07)
 - 3.2. Re- och ersättningsinvestering Boende, strategiska och övriga fastigheter (daterad 2023-03-07)
 - 3.3. Inhyrning Boende, strategiska och övriga fastigheter (daterad 2023-03-07)

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 (2023-02-06 – 2023-03-07).

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	Tidigare delbeslut projektering	Ny budget	Avvikelse	Diarienummer
Nickelmyntsgatan nybyggnad BMSS	37 800 000	50 100 000	12 300 000	SFF-2023-00386

*Med driftkostnader menar vi investeringsrelaterade driftkostnader som rivning, evakuering och utranteringskostnader.

Kostnadsökningen beror bland annat på förändringar på marknadsläget och råvarupriser samt missade stora kostnader vid tidigare investeringsbeslut 2021 avseende markmiljöföroreningar.

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: 2023-01-20
Diarienummer: SFF-2023-00386
Projektnummer: 13871

Handläggare: Olga Folkesson
Telefon: 031-365 03 38

Bilaga 1: Nickelmyntsgatan BmSS

Ärendet

Typ av projekt:	☒ Nybyggnad	☐ Ombyggnad	☐ Om-tillbyggnad
Verksamhetstyp:	☐ Förskola	☐ Grundskola	
	☐ Äldreboende	☒ BmSS	
	☐ Annat, nämligen		
Beställande nämnd:	Funktionsstödsförvaltningen		

Orsak

Ursprungsbudgeten på Nickelmyntsgatan BmSS var 31 000 000 kr. Utökad investering antogs den 2021-02-14 på 6,8 miljoner kronor (Ny projektkostnad 37 800 000 kr).

Orsaker vid den investeringen var bland annat en svår tomt med mycket sprängning, komplicerad taklösning pga detaljplan, verksamhetens behov (mer umgängesyta – två vardagsrum, lägenhetsdörrar inte fick öppnas mittemot varandra pga insyn).

Vid den utökade investeringen år 2021 missades stora kostnader på mark, projekteringen och markmiljöföroreningar. Sanering och miljökonsult krävs för projektet under produktionen.

Den nya projektkostnaden som ansöks om idag är 50 100 000 kr. Kostnadsökningen beror bland annat på förändringar på marknadsläget och råvarupriser samt ovan kostnader för mark och miljö.

Åtgärd

Vid föregående investeringsutökningen (37 800 000 kr) har två omprojekteringar inarbetats, en år 2021/2022 och den andra hösten 2022. Verksamheten har deltagit med input om vad som skulle omarbetas och vad som skulle behållas.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan anges en sammanfattning av projektets ekonomi inklusive det aktuella behovet av utökning.

Belopp i SEK om inte annat anges.

Budget vid investeringsbeslut	31 000 000 kr
Tidigare beslutad utökad budget	6 800 000 kr
Ny begäran om utökat investeringsmedel	12 300 000 kr
Total projektkostnad	50 100 000 kr
Avvikelse från budget vid investeringsbeslut (%)	62 %
Påverkan på hyra för verksamheten	Ny hyra 3 090 000 kr/per år