



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-15

Diarienummer SFF-2024-00019

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

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Lerumsvägen 31, förlängningsrenovering (SFF-2023-02010).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt förskole-nämndens behov 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 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. 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 stadens 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 stereotyperna könsmodeller. Undersökningar har visat att vegetationsytorna 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 2024-02-05).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskole projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-11-27 - 2024-01-15)

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

Lerumsvägen 31, förlängningsrenovering



Lerumsvägen 31 är en förskola med fyra avdelningar i Olofstorp, öster om Göteborg. Byggnaden uppfördes i slutet av 1970-talet och behöver nu renoveras eftersom flera delar av byggnaden uppnått sin tekniska livslängd. Målet är att underhålla och modernisera lokalerna i syfte att säkerställa goda förutsättningar för att kunna bedriva förskoleverksamhet i minst 20 år till. För att uppfylla detta krävs omfattande åtgärder på klimatskal, på invändiga ytskikt samt på de olika tekniska installationssystemen så som el, värme, vatten och avlopp. En förstudie har utförts för att utreda åtgärdernas omfattning. Projektet på Lerumsvägen 31 ingår som pilotprojekt i stadsfastighetsförvaltningens arbete med att minska klimatavtrycket vid byggnation och renovering. Specifikt ska projektet fokusera på återbruk av installationer. Evakuering sker till Fanjunkarens lycka, en närliggande förskola.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader	Diarienummer
Lerumsvägen 31, förlängningsrenovering (22698)	29 500		2023-02010

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

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

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 2024-01-15

Diarienummer: SFF-2024-00019

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Bilaga 1 - Delegationsbeslut förskola 2024

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att fortsätta utreda följande projektet inför senare genomförandebeslut för följande projekt

Projekt	Projektnamn	Driftskostnader (tkr)	Diarie-nr
21510	Paviljonger Sisjön, evakueringskedja	175	2023-01819

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

Projekt	Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Driftkostnader (tkr)	Diarie-nr
20792	Lonsegårdsvägen 39, förlängningsrenovering	20 000	1 130	2023-00112

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

Projekt	Projektnamn - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22394	Apelsingatan 15 - Invändig renovering	1 600	2023-03369
21532	Albotorget 5 – verksamhetsanpassning	350	2023-01666
22386	Bankebergsgatan 5 - Markåtgärder	900	2023-03534
22219	Bergartsgatan 1 - Mark o Lekutrustning	1 500	2023-03421
22309	Billdals Kyrkväg 3 - Mark Gräs Sandbyte	1 600	2023-03282
22222	Björlanda Strand 5, Solbacken -Markåtgärder	1 600	2023-03424
22465	Björsareds Genväg 1B - Markåtgärder	1 000	2023-03441
22459	Björsareds Genväg 1B - Storköksrenovering	1 000	2023-03444
22468	Bollplansgatan 2 - Lekutrustning	2 930	2023-03439
22385	Bronsåldersgatan 27 - Invändiga åtgärder	2 500	2023-03363
22319	Brännemysten 6 - Mark Lekutrustning, plattläggning	1 500	2023-03350
22327	Brännemysten 6, LED konvertering	500	2023-03351
22397	Brännö Gärde - Markprojekt	900	2023-03371
22395	Brännö Gärde - Invändigt underhåll Pvc - Golv	780	2023-03370
22455	Eriksbo Västergärde 35 - Takbyte	1 500	2023-03445
22469	Fanjunkarens Lycka 7 - Lekutrustning	1 100	2023-03438
22388	Fridhemsgatan 33 - Markåtgärder	1 000	2023-03535

Projekt	Projektnamn - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22193	Fräntorpsgatan 57 - Led-Byte	1 450	2023-03274
22377	Förskolevägen 3 - Byte till Ledbelysning	400	2023-03359
22361	Gjutegården 7 A - Markåtgärder	3 100	2023-03358
22217	Glöstorpsvägen 26C - Lekutrustning Konstgräs	1 600	2023-03419
21787	Gunnilse Skolväg 3 - Åtgärder fuktskada kök	250	2023-04112
22192	Hackspettsgatan 1-7 - Dränering	1 500	2023-03245
22357	Hagkroksvägen 1 - Invändigt Underhåll	1 700	2023-03357
22111	Hammarkullegatan 5 - Åtgärder fuktskada kök	700	2023-04108
22387	Hammarvägen 4 A - Markåtgärder	2 250	2023-03365
22479	Hinderbanan 1, Förskola - Markåtgärder	650	2023-03452
22344	Hyltevägen 51 - Markprojekt Sand, Lekutrustning	2 000	2023-03355
22341	Hyltevägen 51 - Byte Av Mattor Och Led Plan 2	1 400	2023-03354
22199	Häcklöparegatan 3 - Markåtgärder	1 000	2023-03279
22537	Knivsmedsgatan 2 - Mark	900	2023-03450
22477	Kometgatan 2 - Invändigt Underhåll	600	2023-03437
22480	Konvaljegatan 8 - Invändigt underhåll & Ledbelysning	1 250	2023-03453
22218	Kärre Äng - Lekutrustning	600	2023-03420
22194	Kärralundsgatan 11, Förskola -Led-Byte	1 500	2023-03275
22195	Landerigatan 11 - Ledbelysning	1 200	2023-03276
22460	Lerumsvägen 31 - Markåtgärder	2 200	2023-03442
22220	Låssbyvägen 55 - Mark Och Lekutrustning	1 500	2023-03422
22376	Mariebergsgatan 7 - Invändigt Underhåll	2 760	2023-03532
22375	Marklandsgatan 41 – Invändig upprustning	2 400	2023-03530
22411	Norra Flundregatan 23 - Pvc Mattor Led Konvertering	1 450	2023-03377
22201	Omvägen 2 F - Renovering In- och utvändig	7 500	2023-03280
22383	Opalgatan 100 - Inv Renovering	2 400	2023-03362
22410	Oxelgatan 6 - Invändigt underhåll, led och PVCmattor	2 630	2023-03376
22224	Oxerödsgatan 1 - Markåtgärder	1 800	2023-03427
22431	Pater Nosterkyrkan -Utvändigt underhåll	5 000	2023-03539
22409	Redegatan 15 - Byte Tak	1 500	2023-03375
22463	Saras väg - Mattbyte, Kök	700	2023-03443
22214	Skogsängsvägen 14 - Fasad Och Syll	2 000	2023-03412
22390	Slottsskogsgatan 90 - Markåtgärder	1 500	2023-03537
22384	Smithska vägen 14 B -Markåtgärder	1 100	2023-03364
22393	Smultronvägen 7 - Markåtgärder	1 200	2023-03368
22339	Smultronvägen 7 - Markåtgärder	2 700	2023-03353
22333	Stomvägen 1 - Markåtgärder	750	2023-03352

Projekt	Projektnamn - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22408	Svetsaregatan 101 – Invändigt underhåll, Byte Pvc Led Konvertering	1 500	2023-03374
22198	Södra Viktoriagatan 45 - Ledbelysning	1 250	2023-03278
22486	Taklöksvägen 1 - Markåtgärder	2 800	2023-03457
22488	Taklöksvägen 1 – Invändigt underhåll Ink Ledkonvertering	1 569	2023-03456
22467	Teleskopgatan 3, Förskola - Markåtgärder	955	2023-03440
22230	Temperaturgatan 70 - Markåtgärder	600	2023-03428
22389	Topasgatan 1 - Invändigt underhåll, Pvc - Mattor	2 500	2023-03366
22372	Tunnlandsgatan 3-Byte Av Ventilation	600	2023-03525
22399	Töttefällvägen 2, Donsö -Mark Grindar, belysning, trästaket	1 200	2023-03372
22310	Uggledalsvägen 31, markprojekt	2 700	2023-03348
22391	Valthornsgatan 3 - Tak	1 500	2023-03367
22233	Wadköpingsgatan 151-157 -Utvändigt Tak O Fasad	2 600	2023-03430
22481	Wieselgrensgatan 11 A -Markåtgärder	1 060	2023-03455
22380	Åkereds Skolväg 16-18 - Byte Mattor	900	2023-03360
22382	Åkereds Skolväg 20 - Mattor (Pvc) Led Belysning	1 800	2023-03361
22313	Årekärsvägen 1 - Markåtgärder Lekutrustning	1 000	2023-03349
22216	Änghagsvägen 4 - Led Konvertering Invändiga ytskikt	1 100	2023-03418
22407	Ängåsgatan 21 -Invändigt Underhåll, byte av Mattor Pvc & Led Konvertering	1 450	2023-03373

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

Avvikelse kostnad (tkr)						
Projekt	Projektnamn - reinvestering	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny budget	Diariennr
20723	Bredfjällasgatan 72, markåtgärder	1 130		180	1 310	2023-02323