



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-06-29

Ärendenummer SFF-2025-01234

Handläggare

Joshua Mendoza/ Gunnel Jansson

Telefon: 031-365 00 00

E-post: joshua.mendoza@stadsfast.goteborg.se

gunnel.jansson@stadsfast.goteborg.se

Genomförandebeslut för ersättningsinvestering av ny förskola Trädgårdsgärdet 124

Förslag till beslut

Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra projektet Trädgårdsgärdet 124 - ersättningsinvestering ny förskola.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden föreslås besluta om att bygga en ny förskola på Trädgårdsgärdet 124 i Angered. De nuvarande byggnaderna från 1992–1993 har omfattande tekniska brister. Den har nått slutet av sin tekniska livslängd och riskkonstruktion med kryppgrund är svåra att anpassa till dagens verksamhetskrav. Efter att i förstudien utrett flertalet alternativ ger den sammanvägda informationen från förstudien att det inte är försvarbart att behålla byggnaderna. Projektet innebär att de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en modern förskola med sex avdelningar för 90 barn samt ett tillagningskök. Syftet är att skapa långsiktigt hållbara, trygga och ändamålsenliga lokaler.

Investeringskostnaden beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor inklusive solceller, därutöver tillkommer driftkostnad för rivning och sanering bedömt till 3,6 miljoner kronor. Den nya förskolan ska vara energieffektiv, utrustas med solceller och bidra till minskad klimatpåverkan. Förskolegården planeras med goda ytor för barn och biologisk mångfald. Rivningen planeras att starta under kvartal 3 år 2028, varefter nybyggnationen påbörjas. Verksamheten ska tillfälligt flytta till en paviljong i området under byggtiden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets investeringskostnad beräknas till 67,9 miljoner kronor inklusive solceller. Den preliminära hyresberäkningen uppgår till 5,14 miljoner kronor år ett. Investeringen stärker den långsiktiga ekonomiska hållbarheten för fastigheten genom väl fungerande och moderna lokaler med låg driftkostnad. En yteffektiv byggnad uppförd enligt stadsfastigheters tekniska krav bidrar till en låg energiförbrukning genom bland annat solceller samt energisnål teknik för att reglera värme och ventilation samt för att styra belysningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet ingår i stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan inom utsläppsfria bygg- och anläggningsmaskiner, energieffektiva byggbodar och fossilfria transporter. Att effektivt resursnyttja lokalerna bidrar till en bra inomhusmiljö för både

förskolebarn och personal. Förskolan utrustas med tillagningskök vilket minskar behovet av transporter. En förskolegård med en friyta på 35 kvadratmeter per barn uppfyller rekommendationen för god nivå på friytetal och innebär mindre slitage då barnen har större yta att vistas på. Det gör att även gräs och buskar har större möjlighet att överleva vilket gynnar vegetation och biologisk mångfald. Marken kommer troligtvis behöva saneras för att klara naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning. Göteborgs stads klimatmål för produktion år 2028 riskerar att inte uppnås då befintlig detaljplan inte tillåter byggnad i 2 plan vilket leder till en högre klimatpåverkan. Dock strävar projektet mot att uppnå lägsta möjliga klimatpåverkan inom angivna ramar för projektet.

Bedömning ur social dimension

Projektet bedöms ha en positiv social påverkan i Angered genom att skapa en trygg, tillgänglig och modern förskolemiljö som stärker både personalens arbetsmiljö och barnens miljö som ligger i linje med barnens bästa. Sammantaget bedöms en ny förskola i området ha en positiv inverkan på närområdet genom att bidra till ökad stolthet hos barn, personal och närboende. Den nya förskolan bedöms vidare kunna stärka områdets attraktivitet, såväl för verksamheten som för närområdet i stort, samt bidra till mer jämlika uppväxtvillkor.

Samverkan

Information till de fackliga organisationerna ges vid förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 25 augusti 2026.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Projektplan Trädgårdsgärdet 124 ersättningsinvestering

Beskrivning av ärendet

På Trädgårdsgärdet 124 i Angered finns i dagsläget en förskola med sex avdelningar för 90 barn. Utifrån ekonomi, miljö och hållbarhet samt verksamhetens behov av ändamålsenliga lokaler syftar projektet till att ersätta befintliga byggnader med en ny moderna förskola i ett plan med motsvarande antal avdelningar inklusive tillagningskök. De nuvarande byggnaderna från 1992–1993 har omfattande tekniska brister och har nått slutet av sin tekniska livslängd. Likaså är byggnaderna svåra att anpassa till dagens verksamhetskrav. Syftet är att skapa långsiktigt hållbara, trygga och ändamålsenliga lokaler.



Bild 1. Befintliga byggnader Google



Bild 2. Skiss ny förskola D Office

Projektet utgår ifrån befintlig detaljplan där begränsning finns i byggnadshöjd på 4,5 meter. Byggnaden kommer att uppföras i 1 plan med teknikutrymmen på vinden för att uppfylla verksamhetens krav på ändamålsenliga lokaler.

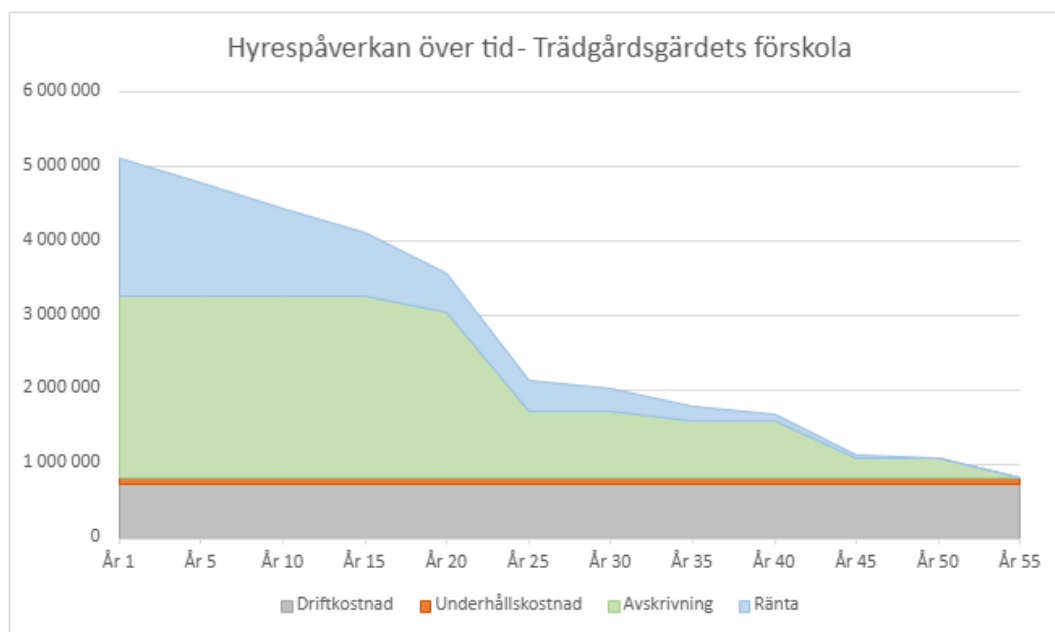
Friytan uppgår till 35 kvadratmeter per barn vilket uppfyller en god nivå enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttja och samlokalisera avseende kommunala verksamhetslokaler. Rivning av befintliga byggnader beräknas starta kvartal 3, 2028 och därefter påbörjas nybyggnationen. Den nya förskolan ska vara energieffektiv, utrustas med solceller och bidra till minskad klimatpåverkan. Likaså används energisnål teknik för att reglera värme och ventilation samt för att styra belysningen. Förskolegården planeras med goda ytor för barn och biologisk mångfald.

Evakuering ingår inte i projektet. Planen är att verksamheten evakuerar till den befintliga förskolelokalen på Länkhavsgatan 3.

Projekt	Investeringsbudget (tkr)	Driftkostnad (tkr)	Diarienummer

Trädgårdsgärdet 124 – Ersättningsinvestering ny förskola (25091)	66 900		SFF-2025-01234
Solceller (26305)	1 000		SFF-2025-01234
Rivning (25092)		1 600	SFF-2025-01235
Sanering (25092)		2 000	SFF-2025-01235
Summa	67 900	3 600	

Den totala investeringskostnaden beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor varav 1 miljon avser solceller. Därutöver tillkommer driftkostnad för rivning och sanering vilka bedömts uppgå till 3,6 miljoner kronor. Den preliminära hyresberäkningen uppgår till 5,14 miljoner kronor år ett. Hyran är presenterad på styrgrupp den 2 juni då genomförande beslutet behandlades. Nedan visas en graf (figur 1) som illustrerar hur hyran succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs. Bilden visar den totala hyran för förskolan. Den beräknade livslängden uppgår i exemplet till 55 år och tar inte hänsyn till byte av komponenter, det vill säga framtida reinvesteringar. Likaså är nyckeltalet för underhåll och drift konstanta under hela avskrivningstiden i exemplet.



Figur 1. Hyrespåverkan över tid.

Risker

En risk är den geopolitiska oron med krig och konflikter i omvärlden, vilket påverkar leveranskedjor, pris och tillgänglighet av byggmaterial.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen tillstyrker byggnation av ny förskola på sex avdelningar med tillagningskök vid Trädgårdsgärdet 124.

Lina Cavallin

Avdelningschef Projekt och Investering

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör