



Protokoll nr 1

Sammanträdesdatum: 2025-02-06

Tid: 15:00-17:53, ajournering 16:07-16:20

Plats: Lillhagsparken 13, lokal Visdomen

Paragrafer: §§ 1-19

Närvarande

Ledamöter

Camilla Widman (S), ordförande

Jöran Fagerlund (V)

Thomas Pettersson (M)

Pontus Norman (S)

Thomas Larsson (MP), 1:e vice ordförande

Patrik Krantz (L)

Mikael Ullström (SD)

Maud Ekman (V)

Jörgen Knudtzon (KD)

Daniel Augustsson (C)

Tjänstgörande ersättare

Erjola Pere Poci (M) är tjänstgörande ersättare för Mattias Tykesson (M)

Övriga ersättare

Eva-Marianne Skånsberg (S)

Zebastian Björkqvist (V)

Patrik Gustavsson (D)

Karl Larsson Bergh (S)

Gunnar Persson (MP)

Övriga närvarande

Martin Blixt, direktör

Klara Friberg, nämnd- och ledningskoordinator

Jonathan Olsson, nämndsekreterare

Petra Fridstedt, förvaltningscontroller

Lisa Daleborn, avdelningschef Ekonomi, §§ 1-11

Helena Backman, avdelningschef HR

Maria Hagberg, avdelningschef Utveckling och styrning

Hanne Johansson Lundin, enhetschef Kommunikation

Lars Mauritzon, avdelningschef Förvaltning och fastighetsutveckling

Lina Cavallin, avdelningschef Projekt och investering

Fredrik Sabel, verksamhetschef

Andreas Sjunesson, verksamhetschef

Emma Einarsson, arkivarie

Fredrik Appelgren, projektledare, § 9-10

Olga Folkesson, projektledare, § 11

Therese Wannebo, enhetschef, § 11

Martin Kågesson, tf. verksamhetschef, § 12



Protokoll nr 1

Sammanträdesdatum: 2025-02-06

Personalföreträdare

Tor Kjellström (Sacorådet)

Emil Persson (Kommunal)

Oskar Amund (Vision)

Justeringsdag:

2025-02-07

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Thomas Pettersson (M)

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla
den 2025-02-10



§ 1

Upprop av ledamöter och ersättare

Ordförande Camilla Widman (S) förklarar dagens sammanträde öppnat och hälsar alla välkomna.

Upprop förrättas.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar kommunfullmäktiges beslut att till ledamot i Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd i stället för Bo Anderssen (L) för tiden t o m 2025 utses Patrik Krantz (L).
2. Stadsfastighetsnämnden anteckningar kommunfullmäktiges beslut att till ersättare i Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd i stället för Markus Svensson (S) för tiden t o m 2025 utses Karl Larsson Bergh (S).



§ 2

Val av justerare och justeringsdatum

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden uppdrar åt Thomas Pettersson (M) att tillsammans med ordförande Camilla Widman (S) justera dagens protokoll. Datum för justering fastställs till 2025-02-07.



§ 3

Godkännande av föredragningslista

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner föredragningslistan.



§ 4

Fråga om ledamots eventuella jäv

Ordförande Camilla Widman (S) informerar att de som omfattas av jäv i något ärende vid dagens sammanträde ska anmäla det under denna punkt.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar mottagandet av informationen till protokollet samt noterar att ingen anmäler jäv.



§ 5

Rapport från ledamöter

- Ingen rapport från ledamöter.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

§ 6

Information från stadsfastighetsförvaltningen

Förvaltningen informerar om:

- Förändrad redovisning av förstudier
- Återredovisning av uppdrag till exploateringsnämnden för att se över hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om det bidrar till ökad exploatering
- Avbruten hyresvärdsupphandling
- Parkstugor
- Stadsfastigheter i media

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.



§ 7 Ärendenummer SFF-2025-00040

Information om årsrapport för dataskyddsarbetet 2024 stadsfastighetsnämnden

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Handling

1. Årsrapport för dataskyddsarbetet 2024 stadsfastighetsnämnden

§ 8 Ärendenummer SFF-2025-00053

Årsrapport 2024 för stadsfastighetsnämnden

Beslut

1. Årsrapport 2024 för stadsfastighetsnämnden godkänns enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Uppdragen i bilaga 2 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande förklaras som fullgjorda.
3. Stadsfastighetsnämnden fastställer att en rimlig nivå på eget kapital är 60 miljoner kronor.
4. Stadsfastighetsnämnden godkänner förvaltningens förslag för återställande av eget kapital senast vid utgången av 2025 enligt bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande.
5. Stadsfastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om driftsmedel uppgående till 15 miljoner kronor årligen under planperioden 2025–2030 för att finansiera innovation i fastighetsutvecklingen.
6. Nämndens barnbokslut för 2024 godkänns enligt bilaga 3 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
7. Stadsfastighetsnämnden översänder tjänsteutlåtandet och årsrapport 2024 till kommunstyrelsen.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Årsrapport 2024 stadsfastighetsnämnden
3. Uppdragsbilaga årsrapport 2024
4. Barnbokslut 2024, Stadsfastighetsnämnden
5. Skedesindlad sammanhållen stadsutveckling årsrapport 2024

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

§ 9 Ärendenummer SFF-2025-00060

Hantering ekonomiskt underskott kommersiella och övriga fastigheter

Beslut

1. Med hänvisning till ärende SLK-2024-00648 § 407 2024-10-10 i kommunfullmäktige och stadsfastighetsnämndens budget hemställer om ekonomisk kompensation för underskottet inom kommersiella och övriga fastigheter.

Handling

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning från ledamöterna i M, L, D och KD: I konsekvens med att vi tidigare avstått från att delta i budgetbeslut avstår vi även i detta ärende. Vi vill påtala att det är ett tveksamt och möjligen oriktigt förfarande att i budget räkna in en fiktiv intäkt som förutsätter framtida beslut i en överordnad instans. Vi ser detta som en organisatorisk fråga och en konsekvens av NOS. Därmed kan det inte hanteras från år till år med reglering i kompletteringsbudget utan måste ges en stadigvarande lösning

Deltar ej

Erjola Pere Poci (M), Thomas Pettersson (M), Patrik Krantz (L) och Jörgen Knudtzon (KD) deltar inte i beslutet.



§ 10 Ärendenummer SFF-2023-01004

Inhyrningsbeslut för Grönebacken

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker inhyrningsbeslut för inhyrningsprojekt Grönbackens förskola samt översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

§ 11 Ärendenummer SFF-2023-00209

Inriktningsbeslut för ombyggnation och renovering av Toftaåsens vård- och omsorgsboende

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner inriktningsbeslut för projekt Toftaåsens vård- och omsorgsboende ombyggnad med en kostnad för fortsatt utredning på 15 mnkr samt en preliminär total projektkostnad på 300-350 mnkr

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor
2. Yrkande M, L, KD och D, protokollsbilaga 1
3. Yttrande S, V och MP, protokollsbilaga 2

Yrkanden

Thomas Pettersson (M) yrkar bifall till yrkande M, L, KD och D.

Camilla Widman (S) och Daniel Augustsson (C) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet.

Propositionsordning

Ordförande ställer yrkande om att bifalla tjänsteutlåtandet mot yrkande om att bifalla yrkande M, L, KD, D och finner att nämnden beslutar att bifalla tjänsteutlåtandet. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till tjänsteutlåtandet och nej för att bifall till yrkande M, L, KD, D”.

Vid upprop röstar Camilla Widman (S), Jöran Fagerlund (V), Pontus Norman (S), Thomas Larsson (MP), Maud Ekman (V) och Daniel Augustsson (C) ja, medan Erjola Pere Poci (M), Thomas Pettersson (M), Patrik Krantz (L), Mikael Ullström (SD) och Jörgen Knudtzon (KD) röstar nej. Med sex ja-röster mot fem nej-röster beslutar nämnden att bifalla tjänsteutlåtandet.



§ 12 Ärendenummer SFF-2025-00033

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 6 februari 2025

Beslut

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).

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor



§ 13 Ärendenummer SFF-2024-00019

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Beslut

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

Tidigare behandling

Bordlagt 2024-12-17 § 207

Handling

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande



§ 14 Ärendenummer SFF-2024-00501

Återrapportering av uppdrag om ersättningslokaler för Communityskolan Gårdsten

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2024-06-14 § 117) att erbjuda RM Bildning AB (Communityskolan) ett nytt hyresavtal för perioden 1 oktober 2024 till 1 augusti 2025 i de befintliga lokalerna i fastigheten Gårdsten 12:14, förvaltningen ska överlåta ansvaret för fastighetens säkerhet och skick till hyresgästen, fastigheten ska överlämnas till förvaltningens lokalbestånd senast 1 augusti 2025, hyran justeras utifrån förändrat ansvar, som avslutat.
2. Stadsfastighetsförvaltningen förklarar uppdraget (2024-06-14 § 117) att sammanställa aktuella uppgifter om tillgängliga lokaler i stadsområde nordost i det egna beståndet samt hos andra kommunala aktörer som avslutat.

Handling

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande



§ 15 Ärendenummer SFF-2025-00054

Remisslista per januari 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Handlingar

1. Remisslista per januari 2025 med bilagor



§ 16 Ärendenummer SFF-2025-00055

Anmälan av delegationsbeslut 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar anmälan av delegationsbeslut till protokollet.

Handling

1. Förteckning över delegationsbeslut 2025-02-06



§ 17 Ärendenummer SFF-2025-00146

Yrkande från M, L, och KD om att teckna ett Triple Net-avtal med Räddningsmissionen för fastigheten Gårdsten

Beslut

1. Ärendet bordläggs.

Handlingar

1. Yrkande M, L och KD, protokollsbilaga 3

Yrkanden

Thomas Pettersson (M) yrkar att ärendet bordläggs.

Propositionsordning

Ordförande föreslår att nämnden ska bordlägga ärendet i enlighet med yrkande från Thomas Pettersson (M) och finner att nämnden beslutar i enlighet med detta.



§ 18

Övrigt

- Inga övriga frågor.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.



§ 19

Nästa möte

Nästa möte är den 26 februari 2025 kl. 15:00 på Lillhagsparken 13, lokal Visdomen.

Ärende 11

Yrkande

Moderaterna, Kristdemokraterna, Liberalerna

Yttrande

Demokraterna

2025-02-03

Yrkande angående – Inriktningsbeslut för ombyggnation och renovering av Toftaåsens vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden:

1. Förvaltningen får i uppdrag att, tillsammans med Äldre samt vård- och omsorgsnämnden, skyndsamt utreda och återkomma till nämnden med analys och redogörelse av möjligheten till inhyrning av verksamhet i egenregi i befintliga externa vård- och omsorgsboenden, för att säkerställa en resurseffektiv och ändamålsenlig omsorg och lokalanvändning.
2. Förvaltningen får i uppdrag att skyndsamt återkomma till nämnden med en fördjupad redogörelse av det prognostiserade behovet och tillgång av lägenheter inom vård- och omsorgsboende i aktuellt område 2025 - 2030.
3. Det fortsatta arbetet med Projekt Toftaåsens vård- och omsorgsboende ska beakta och anpassas till slutsatserna av uppdrag 1) och 2), framför allt avseende tidplan.

Yrkande

Göteborg har stora utmaningar kommande årtionden med såväl ökade investeringar, stora underhållsskulder och allmänna utgifter som ökar kraftigt – utan att vi fått högre effektivitet och kvalitet i verksamheten. För att få bukt med denna problematik kommer svåra och tuffa prioriteringar behöva göras framåt. Som det är idag så fortsätter lokalkostnader att äta av verksamhetsnämndens ekonomi och kärnverksamhet. Här behöver man ta ett omtag och se över möjligheterna att arbeta närmare tillsammans med våra externa leverantörer med syfte att åstadkomma ett ansvarsfullt och resurseffektivt nyttjande av såväl befintliga som planerade boenden i både egen och extern regi.

Projekt Toftaåsens vård- och omsorgsboende planeras att genomföras med en bedömd total projektkostnad på mellan 300 och 350 miljoner kronor. En preliminär hyreskostnad för Äldre samt vård- och omsorgsnämnden kommer att uppgå till mellan 26,6 och 29,8 miljoner kronor per år och detta är beräknat på nuvarande antagande om möjlig byggnation av 78 lägenheter, alltså på nivå under stadens styrande nyckeltal. I den preliminära hyran ingår inte kostnader som rör inomhusklimat som till exempel kylfunktion. Den beräknade kostnaden för att genomföra den fortsatta utredningen är 15 miljoner kronor.

Vår bedömning är att hyresgästen behöver se över möjligheterna att hyra platser genom externa vård- och omsorgsaktörer som staden har på ramavtal. Exempelvis finns Avasta Ruddalen, endast två kilometer från Toftaåsen och lika långt ifrån Åkershus som också planeras renoveras så småningom. Fastigheten i Ruddalen är helt nybyggd och står tom sedan februari 2024 då bland annat det gällande maxtaket på 700 platser hindrar aktören att ta emot några hyresgäster som fått biståndsbedömt vård- och omsorgsboende av Göteborgs stad. Vid behov skulle det sannolikt vara möjligt att teckna ett långvarigt och förmånligt hyresavtal med fastighetsägaren och på så sätt tillgängliggöra hundra lägenheter, som kan användas vid i ordinarie verksamhet eller exempelvis vid evakuering av boenden i intern regi som renoveras. Risken när externa boenden står tomma är att de avvecklas, vilket skulle påverka hela stadens lokalförsörjning negativt under lång tid.

Yttrande

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet

2025-02-06

Ärende nr 11

Yttrande angående yrkande om Ombyggnation av Toftaåsens vård- och omsorgsboende, Toftaåsgatan 82

Vi tycker att det är självklart att staden ska ha bra vård- och omsorgsboenden i kommunal regi. Det är viktigt med ändamålsenliga lokaler för hyresgästernas behov och personalens arbetsmiljö. Många av våra boenden är i behov av upprustning och ombyggnad, och ett exempel på detta är Toftaåsen. Vi har tillit till förvaltningens bedömning framför allt om att en ombyggnation är fördelaktigt utifrån det framtida lokalbehovet, hushållandet av resurser och att åtgärden anses ha låg klimatpåverkan. Vi delar uppfattningen om att boendet behövs för att klara den demografiska utmaningen framåt och också ur ett evakueringshänseende. Det är viktigt att ha med sig att det finns en risk för en brist på platser om renoveringen senareläggs. Med det sagt kan förvaltningen komma att föreslå inhyrning även i externa lokaler för att klara både befolkningsutvecklingen och renoveringsbehov i egen regi. Vi avser därför bifalla tjänsteutlåtandet.

Yrkande

L, M, KD

2025-02-04

Nytt ärende

Yrkande angående – Teckna ett Triple Net-avtal med Räddningsmissionen för fastigheten Gårdsten 12:14.

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 25 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.

Yrkandet

Hysesavtalet för lokalerna som utgör Communityskolan Gårdsten löper ut sommaren 2025. Skälet till att det sades upp från Stadsfastigheters sida och förlängdes endast ett år var att staden inte såsom fastighetsägare kunde ansvara för en skola med kraftigt eftersatt underhåll och att renovering av skolan inte var aktuell.

En förstudierapport från Göteborgs stad och Stadsfastigheter (fastställd 2023-03-22) konstaterar att lokalerna är kraftigt undermåliga: "Fastigheten uppfyller i dess nuvarande skick i mycket stor omfattning inte dagens byggnormer eller myndighetskrav"

En budgetberäkning för nödvändig renovering, framtagen av Jernbro AB (2024-02-14, Bahra Ali och Mats Andersson), uppskattar den totala kostnaden till 265 miljoner kronor för att förlänga fastighetens livslängd med 25–30 år.

För att säkerställa en långsiktig lösning för en skolhuvudman som framgångsrikt bedriver utbildningsverksamhet i området, bör kommunen erbjuda ett hyresavtal i formen av ett s.k. Triple Net-avtal på 25 år.

Ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) innebär att hyresgästen tar fullt ansvar för fastighetens drift, underhåll och investeringar, utöver själva hyran. Denna avtalsform möjliggör en fortsatt skolverksamhet i en stadsdel där behovet av stabila utbildningsinsatser är stort. Fram till dess att den nya Gårdstensskolan eventuellt byggs saknar stadsdelen dessutom ett mellan- och högstadium.

Investeringar i fastigheten behöver göras omgående så att lokalerna kan uppgraderas till en modern grundskolas standard. Eftersom skolhuvudmannen åtar sig att genomföra erforderliga renoveringar, krävs ett långsiktigt hyresavtal på 25 år. Detta är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bära investeringarna ekonomiskt. Vidare bör den hyra som Stadsfastighetsförvaltningen tar ut vara minimal i relation till fastighetens omfattande underhållsskuld.

Communityskolan Gårdsten drivs utan vinstintresse på idéburen grund. Skolan är ickekonfessionell. Skolinspektionen har granskat den nya huvudmannen både vid uppstart och etableringskontroll och inte haft några anmärkningar på undervisning, trygghet eller studiero.

Skolans elever presterar väsentligt bättre än Skolverkets förväntade resultat, baserat på familjernas socioekonomiska bakgrund. Antagningen sker enligt närhetsprincipen och skolan spelar en central roll i att motverka att Gårdsten klassas som ett utsatt område.



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: JENNIE CAMILLA ROSE-MARIE WIDMAN
Date: 2025-02-07 14:44:35
BankID refno: 0194e0a7-9c0b-7fcd-82a4-a5acf947e6c7



Ordförande: Camilla Widman

Signed by: Kurt Thomas Pettersson
Date: 2025-02-07 14:51:56
BankID refno: 0194e0ae-3da3-7712-848d-58d2eaedbf24



Ledamot: Thomas Pettersson