



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-03

Diarienummer SFF-2025-00138

Handläggare

Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

E-post: kristin.ring@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter april 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Pärt-Antons gata, nybyggnation av bostäder med särskild service, SFF-2023-00381.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner inhyrningsbeslut:
 - a. Göteborgs konsthall, inhyrning av nya lokaler, SFF-2023-01731.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2025. 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, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (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 22 april 2025).

Bilagor

1. Nämnden för funktionsstöd, beslut om etablering av Pärt-Antons gata, 26 april 2023, §102, N161-0333/21
2. Delegationsbeslut förvaltningen för funktionsstöd, 2025-03-24
3. Utredning stadsledningskontoret – förflyttning bortanför beslutande nyckeltal, SLK-2025-00399
4. Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av lokal för konsthallen, SFF-2023-01731.
5. Förstudierapport, Inhyrning av lokal för Göteborgs konsthall, SFF-2023-01731
6. Kulturnämnden, Inhyrning av lokal i Slakthuset och omlokalisering av Göteborgs Konsthall, 22 januari 2024 § 17 0185/23.

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boende, strategiska och övriga fastigheter.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, 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 boenden och övriga fastigheter redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1. Pärt-Antons gata nybyggnad av boende med särskild service

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Pärt-Antons gata nybyggnad av boende med särskild service, (21442)	37 800	0	SFF-2023-00381

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

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden beslutar om genomförande av ett boende med särskild service vid Pärt-Antons gata i stadsdelen Älvsborg.



Bild 1: Exteriör gestaltning, Fredblad

Det finns idag en brist på lägenheter för personer med beslut om stöd och service för omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar. Den beställande nämnden, nämnden för funktionsstöd, har identifierat ett stort behov, vilket gör att tidpunkten för inflyttning är högst prioriterad.

Fastigheten Älvsborg 355:1, ligger på Pärt-Antons gata 111B, har en area på 1 148 kvm. Tomten ligger i ett etablerat bostadsområde med närhet till grönområde och hav.



Bild 2: Översiktskarta

Detaljplanen för bostäder med särskild service vid Pärt-Antons gata inom stadsdelen Älvsborg vann laga kraft den 17 september 2020 (se bild 2 och 3). En första förstudie har gjorts, och utifrån den beslutade nämnden för funktionsstöd den 26 april 2023, § 102, att starta ett boende med särskild service som ska ha sex lägenheter. Den totala ytan är 604 kvm bruttoarea (BTA), varav 40 kvm boarea (BOA) per lägenhet. Detta resulterar i ett välplanerat boende med lägenheter som har normal tillgänglighet och inkluderar gemensamhetsytor, gemensam tvätt och personalutrymmen. Komplementbyggnad för återvinning, förråd och teknikfunktioner på 21 kvm byggs på tomten.

Efter beslutet i mars 2023 utfördes en fördjupad förstudie av projektet för att säkerställa tillgänglighet för renhållningsfordon, byggnadens placering på tomten samt hantering av skyfall. Trots utmaningar med tomtens begränsade storlek finns bra förutsättningar för att etablera ett boende med sex lägenheter. Samverkan med exploateringsförvaltningen, kretslopp och vatten, stadsmiljöförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen kommer att ske under genomförandet.

För att få en bättre logistik behöver gatan och infarten till området byggas om (se bild 3). Den befintliga infarten till adresserna Pärt-Antons Gata 102–122 kommer att stängas och ersättas med en ny infart cirka 20 meter norrut. Detta projekt har beställts och bekostas av exploateringsförvaltningen. Den planerade ombyggnaden av infarten börjar hösten 2026.

Målet är att hela projektet ska stå klart och vara inflyttningsbar med verksamhetsstart kvartal ett 2028, med produktionsstart hösten 2026.



Bild 3: Översiktsbild

En tydlig kommunikation kommer att hållas med boende i närområdet inför bygglovsansökan, för att på bästa sätt kunna hålla en öppen dialog om eventuella störningar under genomförandet. Dessutom kommer verksamhetens betydelse för de kommande boende att lyftas fram.

Förvaltningen kommer att fortsätta arbeta med och hantera frågor kring hur problematiken med höga vattennivåer inom fastigheten och angränsande fastigheter ska hanteras vid klimatanpassade 100-årsregn.

I samband med nybyggnationen installeras solceller på byggnadens tak. Detta hanteras som ett underprojekt.

Projektet uppfyller inte nyckeltalen för tomtstorlek eller byggyta för gruppbestaden och komplementbyggnaden. Avvikelsen har dokumenterats enligt riktlinjerna för kommunal service (se bilaga 3). Förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen har kommit överens om att använda nyckeltal som ligger utanför de beslutade riktlinjerna. Projektet bedöms dock innehålla de funktioner som krävs för ett ändamålsenligt BmSS även om tomten, huvudbyggnaden och komplementbyggnaden är mindre än angivna nyckeltal.

Investeringskostnaderna uppgår till 37,8 miljoner kronor och kommande årshyra på 2,7 miljoner kronor har beslutats av förvaltningen för funktionsstöd (delegationsbeslut N161-0333/21), se bilaga 2.

2. Göteborgs konsthall, inhyrning Slakthusområdet

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Göteborgs konsthall – Inhyrning Slakthusområdet (21818)	8 år och 3 månader	45 000	SFF-2023-01731

**hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden*

Förvaltningen föreslår att Stadsfastighetsnämnden godkänner ett inhyrningsbeslut för Göteborgs Konsthall med en årshyra 4 900 000 kr och en samlad kapitalbindning för första inhyrningsperioden om åtta år och tre månader.

Göteborgs Konsthalls nuvarande lokaler på Götaplatsen är inte ändamålsenliga och uppfyller varken verksamhetens krav eller personalens behov. Endast en utställning kan visas åt gången, vilket innebär att verksamheten måste hålla stängt 14 veckor per år.

Kulturnämnden har fattat ett inriktningsbeslut att Göteborgs Konsthall ska flytta, baserat på kommunfullmäktiges beslut om omlokalisering (KF 2016-06-15 § 6) och kulturnämndens uppdrag till kulturförvaltningen att omlokaliseringen ska ske till Slakthusområdet, fastighet Gamlestaden 39:16, adress Slakthusområdet Hall A (KN 2022-09-19 § 187 pkt 1).

Kulturförvaltningen beslutade den 22 januari 2024 (KN 22 januari 2024 § 17, se bilaga 6) att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra inhyrning i den tilltänkta fastigheten i Slakthusområdet.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte att vara mellanhyresvärd i denna inhyrning, men ska säkerställa avtalsförhandling och avtalsförvaltning av gällande hyresavtal.



Bild 1: Foto googlemaps, bild från norra fasaden

Higab, som är fastighetsägare till den tilltänkta hyreslokalen, har tidigare haft uppdraget att ta fram en förstudie som innefattar bygglovshandlingar och kostnadskalkyl.

Under förstudien har lokalförutsättningarna studerats i förhållande till verksamhetens behov, och en planlösning baserad på lokalbehovet har tagits fram. Lokalen omfattar cirka 1 742 kvadratmeter bruttoarea (BTA) fördelade på två våningsplan. Hyresobjektet behöver anpassas, och hyresvärden åtar sig att genomföra nödvändiga anpassningar och ombyggnader.

Utformningen gynnar medarbetare och besökare genom förbättrad tillgänglighet. Planlösningen har en öppen yta i mitten för utställningar, medan mötesrum, lounge, verkstad, reception, pentry och förråd är placerade längs fasaden. Flera separata ingångar hjälper till att separera flöden.

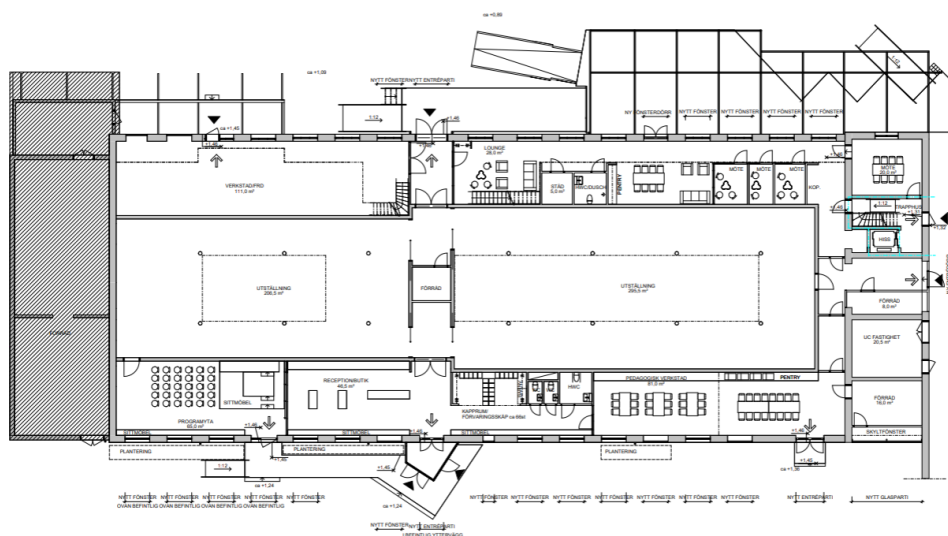


Bild 2 Lokalens utformning efter hyresgäst Anpassningar

Lokalen förväntas enligt fastighetsägarens tidsplan vara klar för inflyttning under fjärde kvartalet 2026. Ett tidsbegränsat bygglov på tio år godkändes av stadsbyggnadsförvaltningen i augusti 2023, vilket innebär att kulturförvaltningen kan utnyttja lokalerna i åtta år och tre månader från och med inflyttningsdatum. Bygglov för permanent verksamhet för konsthall i slakthusområdet har avslagits.

Higab har tagit fram underlag för förnyad konkurrensutsättning för genomförande av ombyggnation. Upphandlingen tilldelas i april 2025 med produktionsstart i maj 2025. Göteborgs Konsthall kan vara kvar i sina befintliga lokaler på Götaplatsen fram till andra kvartalet 2025.

Hyresavtalet kommer att tecknas mellan kulturförvaltningen och Higab. Hyresform är marknadshyra och har fastställts till 4,9 miljoner kronor per år (2025 års hyresnivå). Higab har ett avkastningskrav på 7,10%. Därutöver tillkommer det driftkostnader.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt projekt på Pärt Antons gata kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att stadsfastighetsnämnden bör godkänna inhyrningsbeslut avseende lokaler för Göteborgs konsthall.

Föreslagen inhyrning uppfyller kulturförvaltningens lokalbehov väl gällande storlek, utformning, samt geografisk placering. Dessutom ligger föreslagen hyreskostnad inom ramen för kulturnämndens beslut taget 2024.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör