

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-01-24

Diarienummer: N608-3142/19

Handläggare: Åsa Gottfridsdotter

E-post: asa.gottfridsdotter@forskola.goteborg.se

Beslut avseende nybyggnation av förskola vid Varnhemsgatan 2

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden beslutar att byggnationen genomförs samt accepterar beräknad hyra på cirka 6 625 tkr per år enligt 2023 års hyresnivå för en förskola med åtta avdelningar och tillagningskök vid Varnhemsgatan 2.
2. Förskolenämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

På Varnhemsgatan 2 har det sedan 1979 funnits en förskola med fyra avdelningar som nu nått sin tekniska livslängd och har bedömts behöver ersättas. Den planerade byggnationen av bostäder i Gamlestadsområdet genererar ett ökat behov av förskoleplatser och en expansion av förskolan bedöms viktig för att kunna möta det behovet. En förstudie har tagits fram gällande en ny förskola med åtta avdelningar och tillagningskök. I enlighet med beslut i förskolenämnden den 14 december 2022 (N608-3152/21) har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram hyreskalkyl och systemhandlingar. Byggnaden omfattar 1583 kvadratmeter lokalyta med tillhörande förskolegård om 33,3 kvadratmeter per barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Uppskattad lokalinvestering bedöms uppgå till cirka 88 900 000 kronor. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden uppgår till cirka 6 625 tkr per år enligt 2023 års hyresnivå.

En förskola med åtta avdelningar kommer att vara mer kostnadseffektiv än en förskola med färre antal avdelningar då den genererar stordriftsfördelar, som till exempel vid personalplanering och bemanning på morgnar och eftermiddagar.

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

Platsen för byggnation av ny förskola är redan i anspråkstagen. Förskolan kommer att få tillgång till en utemiljö som motsvarar 33,3 kvadratmeter friyta per barn. En stor sammanhängande förskolegård med ett väl tilltaget område med naturlig vegetation ger förutsättning för utevistelse och lärande i olika miljöer. Möjligheter till återbruk av exempelvis förrådsbyggnad har identifierats i förstudien och kommer att beaktas.

Bedömning ur social dimension

Den nya förskolan innebär en expansion av förskoleplatser motsvarande fyra avdelningar. I Gamlestadsområdet planeras för ny bostadsbyggnation som kommer att generera ett behov av fler förskoleplatser, som den nya förskolan kan möta. Att ersätta den gamla förskolebyggnaden med en ny kommer att gynna barnen då de nya lokalerna ger förutsättningar för lärande i en mer tillgänglig pedagogisk lärmiljö. Området får även tillgång till en större och säkrare förskolegård på kvällar och helger vilket kan bidra till att barnen som bor i närområdet får möjlighet att nyttja lekytan som en naturlig mötesplats.

Barnkonventionen

Förvaltningens hantering ligger i linje med nämndens ansvar i skollagen och därmed även i enlighet med barnkonventionens intentioner.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 21 februari 2024.

Bilaga

Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

I enlighet med stadens beslutprocess ska nämnden nu ta ställning till om byggnationen ska genomföras samt acceptera beräknad hyra för en förskola på åtta avdelningar och tillagningskök på Varnhemsgatan 2. Förskolenämnden har tidigare beslutat, den 14 december 2022 (N608-3152/21), att fortsätta projektera för en ny förskola efter en färdigställ förstudie.

Beskrivning av ärendet

På Varnhemsgatan 2 har det sedan 1979 funnits en förskola med fyra avdelningar som nu nått sin tekniska livslängd och har bedömts behöva ersättas. Den planerade byggnationen av nya bostäder i Gamlestadsområdet genererar ett ökat behov av förskoleplatser och en expansion av förskolan bedöms viktig för att kunna möta behovet. Då de planerade nya bostäderna befinner sig i olika detaljplaner i olika skeden med olika tidplaner för beräknad inflyttning, uppstår behovet av nya förskoleplatser troligtvis med start från cirka 2027 och framåt. Initialt kommer därför den nya förskolan på Varnhemsgatan 2, som planeras stå klar Q4 2025, att användas som evakueringslokal vid renoveringar av förskolor i närområdet.

I december 2021 skickade förskoleförvaltningen en begäran till stadsledningskontoret om att utreda en ny förskola på Varnhemsgatan 2. En detaljplaneprocess har pågått parallellt i syfte att kunna medge en större byggnadsvolym än dagens förskola med fyra avdelningar. Den nya detaljplanen ger förutsättningar för en förskola med åtta avdelningar och vann laga kraft den 29 mars 2023. En förstudie har tagits fram gällande en ny förskola med åtta avdelningar och tillagningskök. För att detta ska vara möjligt krävs en utökning av förskolans friyta vilket hanteras genom att utöka på den del som i nuläget används av Brandströmska skolan. I enlighet med beslut i förskolenämnden den 14 december 2022 (N608-3152/21) har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram hyreskalkyl och systemhandlingar på en förskola med åtta avdelningar och tillagningskök. Byggnaden omfattar 1583 kvadratmeter lokalyta med tillhörande förskolegård om 33,3 kvadratmeter per barn.

Förvaltningens bedömning

Då nuvarande förskolebyggnad nått sin tekniska livslängd och en expansion av förskolan är viktig för att möta behovet av förskoleplatser vid kommande bostadsprojekt i Gamlestaden, bedömer förvaltningen att det finns tillräckliga skäl för att byggnationen genomförs och accepterar föreslagen hyra för ny förskola på åtta avdelningar med tillagningskök.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och säkerhet

Expedieras till:

Stadsfastighetsförvaltningen stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se