



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-02

Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare

Anna Heed

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Tillbyggnad av förskolan Lillebyvägen 9, nyinvestering (SFF-2024-00878).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt förskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ge möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller betalas av hyresgästerna (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.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningens 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 2024-09-23).

Bilagor

1. Protokollsutdrag förskolenämnden 2024-08-28
2. Tjänsteutlåtande förskoleförvaltningen, 2024-06-24

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt.

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 förskoleprojekt redovisas nedan.

Ärendespecifik information

Förskolan Lillebyvägen 9 planeras att byggas ut. Idag består förskolan av totalt nio avdelningar, varav fem avdelningar i den permanenta byggnaden och fyra avdelningar i en paviljong. Paviljongen har stått på platsen sedan 2011 och det tillfälliga bygglovet löper ut juni 2026 utan möjlighet till förlängning. Utifrån ett långsiktigt fortsatt behov av permanenta förskoleplatser i området behöver paviljongen ersättas med permanenta platser.

Tillbyggnaden uppgår till 980 kvm bruttoarea (BTA) och innehåller fyra avdelningar, tillagningskök samt personal- och administrativa ytor. Den totala kapaciteten för byggnaden blir nio avdelningar vilket motsvarar 162 platser. I februari 2024 beslutade kommunfullmäktige om nya krav för friyta som innebär att kravet för Lillebyvägen 9 uppgår till 40 kvadrat per barn. Förskolans friyta kommer efter tillbyggnaden uppgå till cirka 40 kvm per barn. Den nya byggnaden planeras att kopplas ihop med det befintliga huset genom en inbyggd förbindelsegång mellan huskropparna. Byggnaden beräknas vara klar att tas i bruk under våren 2027.

Lokalinvesteringen (exklusive solceller om 800 tkr) bedöms uppgå till 58 miljoner kronor, vilket innebär en projektkostnad per BTA om 59 180 kronor. Den relativt höga kostnaden för tillbyggnaden förklaras med att tillkommande ytorna för personal, administration och kök som placeras i den nya byggnaden även ska användas av den nu befintliga permanenta delen av förskolan, detta gäller även utemiljön. Den nya byggnaden planeras i ett plan vilket även medför, på grund av geotekniska skäl både pålning samt en tjockare betongplatta. Vidare kommer befintligt kök att rivas och byggas om till annan funktion. Det samma gäller befintlig tvättstuga samt omklädningsrum.



Befintligt (från Gokart)



Illustration som visar utbyggnad och befintligt (från förstudien)

Barnen kommer evakueras till en paviljongetablering innehållande tillagningskök och fem avdelningar på fastigheten Lilleby 6:8 samt inom befintligt bestånd. Evakueringslösningen har tagits fram

tillsammans med förskoleförvaltningen och har hanterats i separat ärende. Paviljongetableringen kommer även att användas för andra evakueringar i samband med reinvesteringar i förskolor i närområdet. Beslut om preliminär hyra har tagits i förskolenämnden den 28 augusti 2024, § 141 (Bilaga 1).

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader (tkr)	Diarienummer
Tillbyggnad förskolan Lillebyvägen 9, nyinvestering (15172)	58 000	500	SFF-2024-00878

**Investeringsrelaterade kostnader avser avetablering och återställning av befintlig paviljong.*

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

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt ärende kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Protokoll (nr 12/2024)

Sammanträdesdatum: 2024-08-28

§ 141 N608-1321/24

Tillbyggnad av Förskolan Lillebyvägen 9 i Torslanda

Beslut

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på cirka 4,2 miljoner kronor per år enligt 2024 års hyresnivå för en tillbyggnad med fyra avdelningar och tillagningskök vid Lillebyvägen 9 i Torslanda.

Handling

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-06-24

Protokollsutdrag skickas till

stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-06-24

Diarienummer: N608-1321/24

Handläggare: Petra Strand

E-post: petra.strand@forskola.goteborg.se

Tillbyggnad av Förskolan Lillebyvägen 9 i Torslanda

Förslag till beslut

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på cirka 4,2 miljoner kronor per år enligt 2024 års hyresnivå för en tillbyggnad med fyra avdelningar och tillagningskök vid Lillebyvägen 9 i Torslanda.

Sammanfattning

Förskolan Lillebyvägen 9 består av nio avdelningar, varav fem avdelningar ligger i en permanent byggnad och fyra avdelningar i en paviljong. Paviljongen har funnits på plats sedan 2011 och det tillfälliga bygglovets löper ut juni 2026 utan möjlighet till förlängning. Eftersom det finns behov av att upprätthålla kapaciteten av permanenta förskoleplatser i området behöver paviljongen ersättas.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en förstudie med förslag om tillbyggnad på den befintliga byggnaden. Tillbyggnaden planeras innehålla fyra avdelningar och tillagningskök. Den totala kapaciteten för byggnaden blir nio avdelningar. Friytan kommer uppgå till cirka 35–40 kvm per barn beroende på placering av byggnaden. Den nya byggnaden beräknas vara klar att tas i bruk under våren 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Uppskattad lokalinvestering för tillbyggnaden bedöms uppgå till cirka 58,8 mnkr. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden kommer uppgå till 4,2 mnkr per år för tillkommande byggnad. Hyran för samtliga nio avdelningar kommer uppgå till 5,4 mnkr. Nuvarande hyra uppgår till 3,5 mnkr och omfattar såväl befintlig byggnad som paviljong.

Lokalinvesteringskostnaden omfattar tillbyggnad och dess tillkommande ytor i befintliga byggnaden för personal, administration och tillagningskök som ska omhänderta samtliga nio avdelningars behov samt kostnader för utemiljön. Det tillkommer kostnader för återställning av genomförda verksamhetsanpassningar i paviljongen och återställning av mark i samband med att paviljongen avvecklas. Dessa kostnader direktfaktureras inom ramen för detta uppdrag. Investeringsrelaterad återställningskostnad är beräknad till 500 tkr, vilket kommer finansieras ur kommungemensamma medel för driftsrelaterade investeringskostnader.

En förskola med nio permanenta avdelningar kommer att inverka positivt på stadens ekonomiska situation då den bidrar till en mer effektiv organisation.

En tillbyggnad på fyra avdelningar på befintlig byggnad innebär en lägre kostnad jämfört med att bygga på ny mark, som utöver byggnadens kostnad kräver ytterligare kostnader för nyetablering av förskolegård med angöring.

I det fall förskolenämnden beslutar att inte genomföra projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien som uppgår till cirka 210 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Platsen för byggnationen är redan anspråkstagen. Att fortsätta nyttja fastigheten Lilleby 2:2 innebär förhållandevis liten miljöpåverkan i jämförelse med att ha valt en annan obebyggd fastighet.

Bedömning ur social dimension

Förskolan kommer att få tillgång till en sammanhängande förskolegård som ger förutsättningar för utevistelse och lärande i olika miljöer, vilket är stimulerande och hälsosamt för barnen. Förskolegården bidrar även till grönyta i närområdet och lekmöjligheter för alla barn utanför verksamhetstid.

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 augusti 2024.

Bilagor

1. Förstudierapport Lillebyvägen 9
2. Lillebyvägen 9 ny tillbyggnad förskola underlag ek konsekvens reviderad
3. Yttrande beslutspunkt 3 Förskolan Lillebyvägen 9

Ärendet

Ärendet gäller att ta ställning till hyreskostnad av tillbyggnad av förskolan Lillebyvägen 9 i Torslanda.

Beskrivning av ärendet

Förskolan Lillebyvägen 9 består av nio avdelningar, varav fem avdelningar ligger i en permanent byggnad och fyra avdelningar i en paviljong. Paviljongen har funnits på plats sedan 2011 och det tillfälliga bygglovets löpande ut juni 2026 utan möjlighet till förlängning. Eftersom det finns behov av att upprätthålla kapaciteten av permanenta förskoleplatser i området behöver paviljongen ersättas.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en förstudie med förslag om tillbyggnad på den befintliga byggnaden. Tillbyggnaden planeras innehålla fyra avdelningar och tillagningskök. Den totala kapaciteten för byggnaden blir nio avdelningar. Friytan kommer uppgå till cirka 35–40 kvm per barn beroende på placering av byggnaden. Den nya byggnaden beräknas vara klar att tas i bruk under våren 2027.

Hela förskolans evakuering under byggnationen är planerat omhändertagen genom paviljongetablering innehållande tillagningskök och fem avdelningar på fastigheten Lilleby 6:8 samt inom befintligt bestånd.

Förvaltningens bedömning

Eftersom det finns behov av att upprätthålla kapaciteten av permanenta förskoleplatser i området behöver paviljongen ersättas med en permanent lösning.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet
och säkerhet

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se