

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-10-06

Diarienummer: N608-2309/19

Handläggare: Josephine Stenberg

E-post: josephine.stenberg@forskola.goteborg.se

Inhyrning av ny förskola på Första Långgatan 25 inom området Masthuggskajen i Centrum

Förslag till beslut

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på 3 367 tkr per år i 20 år för en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Första Långgatan 25 och går därmed vidare med projektet.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret gav år 2019 stadsfastigheter en uppdragsbeställning om att hyra en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök med en medvetenhet och kommentar om att frytan inte kommer nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö. Byggrätten är såld till Bostads AB Poseidon och medger 130 hyresrätter och verksamhetslokaler. Framtiden AB ansvarar för produktionen av kvarteret som sedan kommer ägas och förvaltas av Poseidon. Den idag framtagna planskissen är mer ett arbetsmaterial och det kvarstår skissarbete för att säkerställa att rumsfunktioner blir välfungerande utifrån verksamhetens behov. Det kvarstår arbete vad gäller transporter med hiss mellan förskolans våningsplan. Det finns skiss framtagna av förskolegård men även den är ett arbetsmaterial och kommer behövas vidareutvecklas efter ett eventuellt inhyrningsbeslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresavtal föreslås tecknas för 20 år. Då lokalinhyrningen har en löptid över 15 år kräves även beslut i kommunstyrelsen. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden kommer uppgå till cirka 3 367 651 kronor per år (2023 års hyresnivå). Förvaltningen önskar hyra in lokalen under förutsättning att kvarstående frågor kring hisslösning hanteras, på ett för båda parter, fungerande sätt. Hissen ska göra lokalen tillgänglig och kommer att förse förskolan med transportmöjligheter mellan våningsplanen. Eventuella ökade kostnader för hissen är inte medräknade i den nu presenterade hyreskostnaden.

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är cirka 67,5 miljoner kronor (2023 års hyresnivå). Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde överstigande 1 100 prisbasbelopp (cirka 53 miljoner kronor) vilket kräver beslut i kommunstyrelsen. Om nämnden väljer att inte gå vidare med projektet kommer det debiteras upparbetade kostnaden som idag uppgår till 210 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt boverkets allmänna råd bör en friyta för förskola vara på minst 3000 m² sammanhållen yta för att det inte ska bli risk för omfattande slitage. Det gör att förskolegårdar som har en mindre sammanhållen yta ofta har hög andel konstmaterial i form av gummiasfalt som har större slittålighet till förmån för naturmaterial så som gräs och buskage. Detta vill motverka stadens mål om att öka den biologiska mångfalden.

Bedömning ur social dimension

I det nya området Masthuggskajen planeras för nya bostäder och för att de boende i området ska få tillgång till kommunal service i form av förskola, behöver en ny förskola byggas. De befintliga förskolor i området har inte kapacitet att kunna erbjuda platser i den omfattningen som ökningen av bostäder innebär.

En förskola erbjuder ett tillskott på lekmöjligheter utanför förskolans verksamhetstid för barn boende i området och besökande barn. I angränsande mellanområde Olivedal-Haga-Annedal-Änggården kommer det framåt vara brist på förskoleplatser då det finns förskolor med tidsbegränsade bygglov. Det gör att den nya förskolan som planeras skulle kunna avlasta området och då främst för att kunna erbjuda plats för barn boende i Linné och Haga.

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 18 oktober 2023.

Bilagor

1. Uppdragsbeställning
2. Förstudierapport
3. Yttrande gällande inhyrning av förskola på Första Långgatan 25

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av lokal för en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök på Första Långgatan 25. Nämnden har att ta ställning till hyreskostnader och vidare projekt.

Beskrivning av ärendet

Den nya förskolan är en del i stadsutvecklingsprojektet Älvstaden där centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Delprojektet som förskolan ingår i har fått namnet Masthuggskajen och sträcker sig från Järntorget i öster och till kanten av Stigberget i väster. Det har redan börjat byggas i området och slutmålet är att det ska innehålla cirka 1300 nya bostäder, uppemot 6000 arbetsplatser, två förskolor, ett hotell och två parker. Den mindre av parkerna Masthuggsparken kommer att ligga på fastigheten bredvid förskolan.

Stadsledningskontoret gav 2019 stadsfastigheter en uppdragsbeställning att hyra en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök med en medvetenhet och kommentar om att friytan inte kommer nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö. Byggrätten är såld till Bostads AB Poseidon och medger 130 hyresrätter och verksamhetslokaler. Framtiden AB ansvarar för produktionen av kvarteret som sedan kommer ägas och förvaltas av Poseidon. Framtiden AB önskar beslut i berörda nämnder innan de går vidare med att projektera förskolan.

På entréplan och våningsplanen ovan erbjuds Göteborgs Stad att hyra in en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök. På våningsplanen ovan förskolan planeras ett BmSS (boende med särskilt stöd) och hyresrätter.

LOA (lokal arean) för förskolan blir 883 m² och friytan 1343 m² vilket innebär 18,65 m² per barn vilket ligger under de av staden rekommenderade 35 m² per barn som finns i ramprogrammet. Boverkets rekommendation kring friyta är på 40 m² per barn och en minsta sammanhållen yta på 3000 m².

De idag framtagna planskisserna och programmet för gården är arbetsmaterial och det kvarstår skissarbete i kommande projekteringen och lösningar på de frågor som kvarstår från förstudien. Förutom en del enklare frågor som skärmtak över loftgång för att förhindra att föremål från balkongen faller ned på loftgången och gården, så är frågan med hur förskolans verksamhet ska ta sig mellan våningsplanen med hiss den största. Frågorna behöver lösas i projekteringen för att trygga en god arbetsmiljö för förskolans personal och säkerhet för barnen. Fortsatt arbete behövs för att säkerställa rumsfunktioner så att de fungerar väl utifrån verksamhetens behov. Nytt material både gällande lokalens och gården utformning behöver tas fram efter ett eventuellt beslut om inhyrning.

Förvaltningens bedömning

Det sker en förtätning i området med bostäder och de förskoleplatser som finns idag kommer inte att räcka till. Idag finns ingen annan föreslagen plats för ny förskola för att kunna uppnå full behovstäckning när området är färdigbyggt. De frågor som återstår kommer att behöva lösas i projekteringen av förskolan för att det ska gå att bedriva en bra förskoleverksamhet i lokalen.

Friyta om 16,5 m² per barn är under vad staden rekommenderar vilket gör att extra hänsyn behöver tas i projekteringen av gården. Förvaltningen bedömer att förskoleplatser behövs i området och att det är svårt att tillgodose detta på annat vis.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och
säkerhet, intern service

Expedieras till:

Stadsfastighetsförvaltningen stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

Stadsledningskontoret stadshuset@stadshuset.goteborg.se