



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-17

Diarienummer SFF-2023-01004

Handläggare Fredrik Appelgren

Telefon: 031-365 00 00

E-post: fredrik.appelgren@stadsfast.goteborg.se

Inhyrningsbeslut för Grönbackens förskola

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

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

Sammanfattning

Göteborgs Stad har genomfört en markanvisning och tecknade ett genomförandeavtal med Botrygg Göteborg AB för att uppföra ett flerbostadshus som inkluderande lokaler för förskoleverksamhet. Genomförandeavtalet anger att stadsfastighetsförvaltningen ges möjlighet att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen avsatts till förskola.

Stadsledningskontoret uppdrog 2018 åt Lokalförvaltningen att genomföra en förstudie för att hyra ovan nämnda lokaler med tillhörande förskolegård.

Förstudien visar att lokalerna med tillhörande utemiljö bedöms ändamålsenliga för dess avsedda användning. Förskolenämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 139 att gå vidare med projektet och inhyrning av lokalerna (Bilaga 3).

Utifrån att kommunfullmäktige 2024-11-07 § 451 antog revidering av *Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler* krävs även inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen vid inhyrningsprojekt som överstiger 1 650 prisbasbelopp första kontraktperioden eller som överstiger 20 år.

Ärendet gäller en inhyrning av lokal för förskola på åtta avdelningar med tillagningskök samt förskolegård på Grönebackens gata 7

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förskolenämnden återremitterade ärendet till stadsfastighetsförvaltningen den 31 maj 2023, § 107 för att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebacken (bilaga 2). Omförhandling med hyresvärd har resulterat i att bashyran sänkts med fem procent mot att kontraktstiden förlängts från 10 till 20 år.

Det innebär att den totala kapitalbindningen för inhyrning av Grönbackens förskola, inklusive fastighetsskatt och ombyggnadstillägg uppgår till närmare 110,3 miljoner kronor för den första avtalsperioden om 20 år (2024 års priser). Under de första 10 åren uppgår

kapitalbindningen till drygt 5,7 miljoner kronor per år för att under resterande 10 åren sänkas till 5,3 miljoner per år. Den lägre kapitalbindningen beror på att ombyggnadstillägget skrivs av under de första 10 åren.

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelse och bedömning av hyresnivån. Sedan det första avtalet upprättades under 2022 har hyran indexreglerats 6 procent utifrån konsumentprisindex (KPI). Bashyran är därför 5 procent lägre än det första förslaget men har ökat 6 procent kopplat till indexförändringen, därav blir en jämförelse i kronor delvis missvisande.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra. Samtliga kostnader för inhyrningen betalas därför av hyresgästen (verksamhetsnämnden). Den preliminära hyran (2024 års hyresnivå) som debiteras verksamhetsnämnden innefattar lokalhyra, fastighetsskatt, ombyggnadstillägg samt stadsfastigheters drift- och underhållskostnader. Självkostnadshyran för inhyrning av Grönebackens förskola beräknas under de första 10 åren att uppgå till 6,5 miljoner kronor per år. Under resterande avtalstid (10 år) sjunker den preliminära årshyran till 6,1 miljoner kronor per år. Det beror som tidigare nämnts på att avtalet som reglerar ombyggnadstillägget har kortare avskrivning än kontraktstiden, ett val som gjorts för att minska räntekostnaderna. Förskolenämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 139 att acceptera den omförhandlade preliminära hyran (bilaga 3).

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolegården kommer ge tillgång till 34,5 kvm friyta per barn och ligger i direkt anslutning till en park. Genom att säkerställa en hög grönytefaktor kan friytan medverka till ökad biologisk mångfald. Befintliga träd och grönytor kommer att behållas i så hög utsträckning som möjligt för detta syfte. Att hyra aktuell lokal innebär att förskoleplatser även fortsättningsvis erbjuds i närområdet. Det kan innebära mindre transporter med bil då placering nära bostäder möjliggör för familjer att nå sin förskola till fots eller med cykel. I enlighet med detaljplanen ska också den befintliga närliggande förskolan rivas tillsammans med dess för närvarande uppställda paviljonger, för att iordningsställas till parkmark.

Bedömning ur social dimension

Lokalerna och tillhörande utemiljö bedöms ändamålsenliga för dess avsedda användning.

Den antagna detaljplanen anger att den befintliga Eketrätatans förskola ska rivas i samband med byggnationen av förskolan på Grönebackens gata för att kunna anlägga mer parkyta.

Den nya förskolan avser därmed inte bara vara en utökning i kapacitet i antalet förskoleplatser utan fungerar också som ersättning för platsens befintliga avdelningar. Den möjliggör därigenom fortsättningsvis förskoleplatser i närområdet samt en förskolegård som kan nyttjas av boende under kvällar och helger.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-10-21).

Bilagor

1. Uppdragsbeställning
2. Protokollsutdrag fsn 2023-05-31 § 107
3. Protokollsutdrag fsn 2024-08-28 § 139
4. Tjänsteutlåtande fsf 2024-08-07
5. Förstudierapport Grönebacken
6. Uppdrags- och Projektplan Grönebacken
7. Utredning om kommunal service – Grönebacken
8. Rapport ekonomiska konsekvenser Grönebacken

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av lokal för en förskola om åtta avdelningar med tillagningskök samt förskolegård på Grönebackens gata 7. Nämnden ska ta ställning till om den tillstyrker inhyrningsbeslutet för inhyrningsprojektet samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 20 år.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

År 2007 antogs planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn där Grönebackens gata pekades ut som en möjlig plats att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse. Eftersom det inte finns någon realistisk möjlighet att uppföra en fristående förskolelokal vare sig på Grönebackens gata eller inom det geografiska närområdet ska den befintliga verksamheten vid förskolan på Eketrägatan 13A integreras, enligt nämnda planprogram. Då förskolor är i behov av en större sammanhängande friyta i direkt anslutning till sin lokal, har tidigare lokalförvaltningen i dialog med förskoleförvaltningen och tidigare fastighetskontoret, inte heller kunnat identifiera några andra alternativ i form av potentiella bygggrätter eller befintliga lokaler som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov av förskoleplatser inom det geografiska området.

Eftersom byggnationen av bostads- och förskoledelen av tekniska skäl behöver utföras som en teknisk helhet, måste bostads- och förskoledelen byggas av samma aktör. Staden genomförde därför en markanvisning och planarbetet startade 2014. Genom att effektivare utnyttja befintlig mark och tillåta uppförande av såväl bostadslokaler som lokaler för förskoleverksamhet blir markutnyttjandet även mer effektivt än om endast förskoleverksamhetens lokaler skulle uppföras på samma yta. Det föreligger således både ekonomiska skäl för staden att utforma avtalet på detta sätt, vilket även leder till samhällsekonomiskt lägre kostnader för staden.

Den nya detaljplanen vann sedan laga kraft i april 2021. Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola. Den plats som idag används som förskolan ska, enligt nu gällande plan, ersättas med park.

Lokalförvaltningen genomförde sedan tillsammans med förskoleförvaltningen, en förstudie (2022-08-22) enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning om att hyra in en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Eketrägatan/Grönebackens gata 7.

Resultat av förstudie

Förstudien presenterade en lösning där hyresvärden erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm lokalytan (LOA) och ett tillagningskök. Friytan uppgår till 34,5 kvm/barn. Den inhyrda förskolelokalen är placerade på våning 1 och 2 med egna entréer ut mot gården i norr.

När förstudien var klar gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån. I korthet handlade det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte bedömdes spegla aktuell marknadshyra för det geografiska området. Lokalförvaltningen bedömde att referenshyror för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som exploatören begärde. Bakgrunden till den högre hyresnivån förklarades av exploatören främst bero på kraftigt ökade produktionskostnader vilket exploatören ansåg sig behöva få täckning för. En acceptans av föreslagen hyresnivå bedömde lokalförvaltningen kunde komma att påverka marknadshyror för kommande projekt i området.

Stadsledningskontoret delade lokalförvaltningens analys och bedömde att förskolenämnden behövde ta ställning till hur behovet av kapacitet såg ut och vilken nivå av lokalkostnader som långsiktigt var möjliga att hantera. Ett ställningstagande som också skulle ge nödvändig tydlighet och vägledning för andra planerade projekt som befann sig i tidigt skede eller inom planprocessen.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-11-07 § 451), anges att lokaler av denna karaktär i första hand ska ägas och i sista hand hyras. I detta fall har en markanvisning skett långt tidigare än nämnda riktlinjes antagande. Den nu gällande detaljplanen anger att den befintliga förskolan i närområdet ska rivas och göras om till parkmark, vilket gör att den befintliga förskolan idag saknar planstöd. Utifrån ovan har stadsfastighetsförvaltningen bedömt att det saknas handlingsalternativ för att tillgodose de förskoleplatser som förskoleförvaltningen är i behov av i det geografiska området, annat än genom en förhyrning av lokalerna som omfattas av inhyrningsprojektet.

Förskolenämnden har tagit upp ärendet tre gånger. Vid två tillfällen (2023-03-29 och 2023-04-26) bordlades ärendet och den 31 maj 2023 avstyrktes förslaget enligt § 107. I beslutet att avstyrka förslaget fick stadsfastigheter även i uppdrag att omförhandla hyreskontraktet.

Hyresnivån omförhandlades och förskolenämnden beslutade den 20 augusti 2024 enligt § 139 att acceptera den reviderade hyresnivån.

Hyresnivå

Efter förskolenämndens återremittering av ärendet omförhandlades bashyran med 5% sänkning mot att kontraktstiden förlängts. Efter omförhandlingen av bashyran gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att hyran nu ligger i linje med de referensprojekt som förvaltningen har utgått ifrån vid jämförelse och tidigare bedömning av hyresnivån.

Den nya preliminära årshyran som stadsfastighetsförvaltningen kommer att debitera förskoleverksamheten uppgår under de första tio åren till 6,5 miljoner kronor per år (2024 års hyresnivå). Under resterande avtalstid (10 år) sjunker den preliminära årshyran till 6,1 miljoner kronor (2024 års hyresnivå). Sänkningen beror på att det föreslagna avtalet, som reglerar ombyggnadstillägget, har kortare avskrivning än den totala kontraktstiden. I den preliminära hyran som debiteras verksamheten ingår även kostnadsposter för drift- och

underhåll, vilket gör att beloppen skiljer sig åt mot kapitalbindningen. Nedan redovisas de olika kostnadsposterna som den preliminär årshyran består av, enligt nämnda förstudie.

Kostnadsposter årshyra	Belopp (tkr)
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976
Fastighetsskatt	336
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401
Driftskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	631
Underhållskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	146
Total årshyra år 1-10	6 490
Total årshyra år 11-20	6 089

Hyresavtalet föreslås, enligt förstudien, att tecknas på 20 år, vilket innebär en sammantagen kapitalbindning om närmare 110 270 tusen kronor för stadsfastighetsnämnden. Med kapitalbindning avses kontraktsvärdet, de vill säga de kostnader som stadsfastighetsnämnden förbinder sig att betala till hyresvärden. Förvaltningens egna drifts- och underhållskostnader är ej inkluderade i kapitalbindningen.

Projekt	Kontrakts period	Total kapitalbindning (tkr)	Diarie-nr
Eketrägatan/ Grönebacken ny förskola (16003)	20 år	110 270	SFF-2023-01004
Varav kapitalbindning år 1-10	1–10	57 140	
Varav kapitalbindning år 11-20	11–20	53 130	

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler krävs beslut i kommunstyrelsen innan inhyrning kan ske för lokalärenden som föreslår inhyrningar om 20 år eller längre samt för inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp.

Genomförandet av projektet överstiger dessa beloppsgränser och innan ett genomförande av inhyrningen kan genomföras krävs därför ett inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen.

Hyresobjektet

Lokalarean (LOA) för förskolan uppgår till 1 847 m² vilket innebär en lokalyta per barn på 12,8 m². Lokalytan per barn är därmed 1,8 kvadratmeter högre än vad som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttja och samlokalisering för kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27). Konsensus råder med förskoleförvaltningen för att tillåta LOA per barn att överstiga stadens nuvarande riktlinje då det ger verksamheten en mer ändamålsenlig lokal (se Bilaga 7). När staden hyr in lokaler som

ska användas till förskola i en byggnad som avser flera ändamål, behöver lokalerna i större utsträckning anpassas utifrån byggnadens givna förutsättningar snarare än att byggnaden anpassas specifik efter den givna verksamheten. I projektet är samtliga ytor som stadsfastighetsförvaltningen hyr in åt förskoleförvaltningen inräknade i LOA:n till skillnad från beräkningen av LOA per barn i egenproduktion där till exempel teknikutrymmen, utvändiga förråd och återvinningsrum inte är inkluderade. Det gör i detta fall att summan av ytan, beräknat i LOA, överstiger de nyckeltal som fastställts i riktlinjen.

Den totala friytan uppgår till 4 967 m², vilket innebär 34,5 m² per barn i friyta och följer därmed stadens nuvarande riktlinje som anger 25–35 kvm friyta per barn.

BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar / paralleller /lägenheter	8
Totalt antal platser	144
- Antal tillskapade platser	36
- Antal ersatta platser	108
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej

TOTAL	
LOA	1 847 m ²
Lekarea inom fastigheten	4 967 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	12,8 m ²
Lekarea inom fastigheten	34,5 m ²

Lokalerna återfinns på våning ett och två, där avdelningarnas entréer är belägna ut mot gården. Storkök är placerat på våningsplan ett, med närhet till hiss för leveranser till de olika avdelningarna. Under förskolans lokaler finns ett parkeringsgarage, där det också går att finna en tillgänglig parkering. På våningsplanen ovanför förskolan planeras bostäder.

På skolgården kommer det att finnas både förråd samt barnvagnsförråd tillhörande förskolan.

Nulägesanalys för risker och konsekvenser

Om staden inte fullföljer inhyrningen kan förskoleförvaltningen inte erbjuda förskoleplatser i det geografiska området eftersom den befintliga förskolan vid Eketrägatan 13A behöver rivras, då den både saknar planstöd och är i dåligt skick. Konsekvensen av att inte bygga en integrerad förskola på Grönebackens gata skulle bli ett underskott med ca 170 förskoleplatser i det geografiska området vilket innebär en överhängande risk att staden inte kan uppfylla sin

lagstadgade skyldighet att tillhandahålla förskoleplatser inom fyra månader i nära anslutning till hemmet.

Staden har sålt marken till exploatören som enligt gällande detaljplan har skyldighet att nyttja en del av byggrätten som förskola eller skola. Stadsutvecklingen och marköverlåtelsen har skett med förväntan om inhyrning till staden utifrån detaljplanen. Om inhyrningen inte fullföljs finns det därför en risk för ett ersättningsanspråk från fastighetsägaren.

Det aktuella stadsutvecklingsprojektet innehåller till övervägande del – inkluderat den största ekonomiska delen av avtalet – uppförande av bostäder, vilka inte tillkommer staden, utan den privata fastighetsägaren. Det finns inte heller några andra fastighetsägare som kan tillhandahålla lokaler för förskoleverksamhet i den storleken inom det geografiska området än den aktuella fastighetsägaren. Sammantaget gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att uppförandet och inhyrningen av förskolan bör ses som en del av ett kontrakt vars huvudsakliga föremål är uppförandet av bostäder. Uppförandet och inhyrningen kan därmed ingås utan konkurrensutsättningsförfarande. Som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning kan upphandlingsrättsliga risker aktualiseras. Om tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än förvaltningen kan sanktionsavgift och skadestånd aktualiseras. Denna risk behöver dock vägas mot de risker som uppstår om staden inte kan erbjuda förskoleplatser inom det aktuella geografiska området samt eventuella risken för ersättningsanspråk från fastighetsägaren vid utebliven inhyrning.

Den nu angivna preliminära tiden för färdigställande av lokalerna är år 2029. Men givet att förskolelokalerna endast är en liten del av vad som ska byggas och merparten av byggnationen består i bostäder, föreligger således en risk för att projektet kan bli försenat om fastighetsägaren inte får ihop sin ekonomi för bostäderna enligt planerat.

Förvaltningens bedömning

Utifrån stadsfastighetsnämndens ansvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler samt stadens tidigare agerande i ärendet bedömer förvaltningen att inhyrningen ska genomföras.

Förvaltningen bedömer att det inte finns andra godtagbara sätt att tillgodose behovet av förskoleplatser inom aktuellt område och att inhyrningen således ligger i linje med kommunfullmäktiges beslutade inriktning om när lokalanskaffning kan ske genom inhyrning (dnr 0387/22). Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar därför att stadsfastighetsnämnden ska tillstyrka inhyrningsbeslutet.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investerin



Datum 2018-10-30
Diarienummer 1515/18

Uppdragsbeställning lokal för kommunal service

Förstudie ny förskola Eketrägatan/Grönebacken

Fas:	☐ Tidig utredning ☒ Inhyrning ☐ Förstudie ☐ Omförhandling/Uppsägning ☐ Revidering av befintligt uppdrag
Typ av projekt:	☐ Nybyggnad ☒ Inhyrning ☐ Ombyggnad ☐ Om & tillbyggnad
Verksamhetstyp:	☒ Förskola ☐ Grundskola ☐ BmSS ☐ Äldreboende ☐ Annat, nämligen: ☐ Kontor
Projektnamn:	Ny förskola Eketrägatan/Grönebacken
Nämnd:	Förskolenämnden
Kontaktperson LS:	Johan Nyström
Kontaktperson förvaltning:	Fredrik Oderth, förskoleförvaltningen Joachim Arcari, Botrygg Joachim.arcari@botrygg.se Tel 010-516 30 00 (växel)

Uppdragsbeskrivning

Arbete pågår med en ny detaljplan för bostäder och förskola vid Eketrägatan/Grönebacken pågår med förväntat antagande under 2020. Exploatören BoTrygg avser uppföra en ny förskola med 8 avd inkl tillagningskök integrerad på de två nedersta våningsplanen i en fastighet med hyresrätter/bostadsrätter. Den nya förskola ska på sikt ersätta befintlig förskola vid Eketrägatan 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där. Preliminär inflyttning under 2022.

Bilagor

180827 Botrygg skiss Grönebacken

Distribueras till:

Lokalförvaltningen

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr 39

Lokalsekretariatet

Johan Nyström

Planeringsledare

E-post: johan.nystrom@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 02 35

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för lokalsekretariatet

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

.....Nedan fylls i av Lokalförvaltningen efter mottaget
uppdrag.....

Kompletterande uppgifter från Lokalförvaltningen

Eventuella byggnaders förutsättningar:
Beskriv förutsättningar utifrån Lokalförvaltningens planering för underhåll, strategisk fastighetsförvaltning och objektsanalys. Samt beställning av ev. förstudier avs. reinvestering och eller underhåll.



Bordlagt ärende: Begäran om inhyrning/acceptans av hyreskonsekvens nya förskolelokaler på Grönebacken

§ 107, N608-1238/19

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-03-17

Yrkande S, V, MP, D, M, L, med instämmande av KD, daterat 2023-05-29,
protokollsbilaga 2

Beslut

1. Förskolenämnden avstyrker förslaget att stadsfastighetsnämnden går vidare i projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvm på Grönebackens gata 7 för ändamålet förskola.
2. Förskolenämnden tillskriver stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Tidigare behandling

Förskolenämnden 2023-03-29 § 67 bordlagt

Förskolenämnden 2023-04-26 § 80 bordlagt

Yrkanden

Blerta Hoti (S) och Jessica Blixt (D) yrkar bifall till yrkandet från S, V, MP, D, M, L,
med instämmande av KD, daterat 2023-05-29.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på yrkandet från S, V, MP, D, M, L, med instämmande av
KD, daterat 2023-05-29 och finner att nämnden bifaller yrkandet.

Protokollsanteckning

Birgitta Thörn (SD) och Jonathan Björnhager (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

”Under sammanträdet med förskolenämnden 31/5 togs punkter upp angående Grönebacken. Vad det gäller Grönebacken så var vi vid förra sammanträdet helt eniga med samtliga partier i nämnden, men idag på sammanträdet, togs handlingen upp där samtliga partier har skrivit under denna handling, men vi Sverigedemokrater är inte



tillfrågade om vi vill skriva under denna handling. Detta tycker vi Sverigedemokrater är dåligt. Vi hade uppfattningen att vi alla skulle arbeta för förskolans bästa, och när tillfälle ges, vara eniga mellan alla partierna för att få till ett gott arbete.”

Protokollsutdrag skickas till

stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se med kopia till
stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

Vid protokollet

Sekreterare

Emma Dolonius

Rätt utdraget ur protokoll intygar:

Helena Lindberg, chef Planering, analys och kansli

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla



Utdrag ur protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-08-28

Begäran om inhyrning av lokal – acceptans av hyreskonsekvens 2024

§ 139, N608-1238/19

Beslut

Förskolenämnden accepterar det omförhandlade förslaget avseende hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7 och beslutar därmed att gå vidare med projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvadratmeter på Grönebackens gata 7.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-08-07

Yttrande D, M, L, KD daterat 2024-08-26, protokollsbilaga 8

Protokollsutdrag skickas till

stadsfast@stadsfast.goteborg.se

stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se



Vid protokollet

Sekreterare

Emma Dolonius

Rätt utdraget ur protokoll intygar:

Helena Lindberg, chef Planering, analys och kansli

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Tjänsteutlåtande

Handläggare: Sara Lindblad

Utfärdat 2024-08-07

Diarienummer: N608-1238/19

E-post: sara.lindblad@forskola.goteborg.se

Begäran om inhyrning av lokal på Grönebackens gata 7

Förslag till beslut

Förskolenämnden accepterar det omförhandlade förslaget avseende hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7 och beslutar därmed att gå vidare med projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvadratmeter på Grönebackens gata 7.

Sammanfattning

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad den 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Grönebackens gata 7. I planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn som antogs 2007 pekades den aktuella platsen ut som möjlig att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse, där verksamheten vid den befintliga förskolan vid Ekeströgatan 13A skulle integreras. Staden genomförde en markanvisning till Botrygg AB och planarbetet startade 2014. Den nya detaljplanen vann laga kraft i april 2021. Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet för staden att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola.

I förstudien gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplad till hyresnivån. I korthet handlade det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte speglade aktuell marknadshyra. Lokalförvaltningen bedömde att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som begärdes. Bakgrunden är främst kraftigt ökade produktionskostnader vilket exploatören anser sig behöva få täckning för. En acceptans av föreslagen hyresnivå kan påverka marknadshyror för kommande projekt i området. Förskolenämnden beslutade den 31 maj 2023 att avstyrka förslaget att stadsfastighetsnämnden skulle gå vidare med projektet gällande inhyrning på Grönebackens gata 7. Nämnden beslutade även att tillskriva stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Efter förskolenämndens beslut i maj 2023 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5 procent och att kontraktstiden har förlängts från 10 till 20 år. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelse och bedömning avseende hyresnivån. Sedan avtalet upprättades 2022 har det skett indexförändringar kopplat till hyran motsvarande en ökning med cirka 6 procent. Bashyran är alltså 5 procent lägre än första förslaget, men har ökat med 6 procent kopplat till index.

Förskoleförvaltningen ser ett stort behov av förskoleplatser i närområdet för att kunna tillgodose platstillgången både på kort och lång sikt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Efter omförhandling är hyresavtalstiden ändrad från 10 till 20 år. Ny preliminär årshyra är 6 490 000 kronor (2024 års hyresnivå) under de första 10 åren. Under resterande avtalstid är den preliminära årshyran 6 089 000 kronor (2024 års hyresnivå). Den del av avtalet som hanterar anpassningar/ombyggnad har kortare avskrivningstid än kontraktstiden vilket är anledningen till att hyreskostnaden är lägre under andra hälften av avtalsperioden. Detta för att minska räntekostnaderna. Hyresnivån är kopplad till indexering och förändras utifrån rådande ekonomiska läge. Både att avtalstiden är över 15 år och att det uppskattade sammanlagda kapitalbindande värdet under den första kontraktperioden överstiger 1 100 prisbasbelopp (cirka 63 miljoner) gör att det krävs beslut i kommunstyrelsen för att kunna genomföra inhyrning av denna förskolelokal.

Om förskolenämnden beslutar att gå vidare med projektet avser stadsfastigheter att via stadsledningskontoret lyfta ärendet vidare till kommunstyrelsen för beslut.

Kostnadstyp	Belopp
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976 000 kronor
Fastighetsskatt	336 000 kronor
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401 000 kronor
Driftskostnad	631 000 kronor
Underhållskostnad	146 000 kronor
Total årshyra år 1-10 (2024 års hyresnivå)	6 490 000 kronor
Total årshyra år 11-20 (2024 års hyresnivå)	6 089 000 kronor

Tabell 1. Avser aktuell hyreskostnadsberäkning.

Den ekonomiska sammanställningen ovan avser enbart inhyrning av nya lokaler på Grönebackens gata 7. Kostnader kopplade till avetablering av befintlig förskolepaviljong, rivning av den permanenta förskolebyggnaden på Grönebackens gata 19 (tidigare Ekesträdegatan 13 A), samt återställning av marken i enlighet med ny detaljplan hanteras inte i detta underlag. Inte heller hur dessa kostnader avses hanteras och fördelas mellan stadsfastighetsnämnden och förskolenämnden. Kostnader för säkerhetstekniska installationer samt inventarier tillkommer också.

Den ursprungliga hyreskonsekvensen innan omförhandlingen uppgick till 6 473 503 kronor per år i 10 år.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 917 850
Fastighetsskatt	336 466
Ombyggnadstillägg	401 125
Underhållskostnad LF	186 547
Driftkostnad LF	539 324
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	92 191
Totalsumma	6 473 503

Tabell 2. Avser hyreskostnadsberäkning innan omförhandling.

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien vilka vid dags datum uppgår till 391 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolegården kommer ge tillgång till 34,5 kvm friyta per barn och ligger i direkt anslutning till en park. Storleken på gården uppfyller därmed kraven enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal. Friytan kan möjliggöra att nå upp till intentionerna i Göteborgs Stad miljö- och klimatplan. Genom att säkerställa en hög grönytefaktor kan friytan medverka till ökad biologisk mångfald. Att hyra aktuell lokal innebär att förskoleplatser även fortsättningsvis erbjuds i närområdet. Det kan innebära färre transporter med bil då placering nära bostäder möjliggör för familjer att nå sin förskola till fots eller med cykel.

Bedömning ur social dimension

Placeringen av lokalen bedöms ha en god social inverkan för både barn på förskolan och de barn som besöker förskolans gård på kvällar och helger. Att ha tillgång till en tillräckligt stor förskolegård bedöms ha en god inverkan på barns hälsa. Att ha tillgång till friyta i direkt anslutning möjliggör för barnen att på ett enkelt sätt ta sig ut för att leka och bli fysiskt aktiva. Utformningen av förskolans gård ska säkerställa att alla barn får tillgång till lek på sina villkor utan begränsning av funktion eller kön.

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. Reviderat yttrande gällande Grönebackens gata 7
2. 16003 Eketrägatan Grönebacken ny förskola
3. Yttrande från SLK gällande Gröneb.

Ärendet

Förskolenämnden ska ta ställning till om det omförhandlade förslaget för hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7 kan accepteras samt om stadsfastighetsnämnden ska gå vidare med projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvadratmeter på Grönebackens gata 7.

Beskrivning av ärendet

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad den 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekeströmgatan/Grönebacken. I planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn som antogs 2007 pekades den aktuella platsen ut som möjlig att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse, där verksamheten vid den befintliga förskolan vid Ekeströmgatan 13A skulle integreras. Staden genomförde en markanvisning till Botrygg AB och planarbetet startade 2014. Den nya detaljplanen vann laga kraft i april 2021. Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet för staden att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola. Förstudien presenterade en lösning där hyresvärden, Botrygg Göteborg AB, erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm (LOA). Fritan uppgår till 34,5 kvm/barn. Den inhyrda förskolelokalen är placerad på våning 1 och 2 med egna entréer ut mot gården i norr. På våning 1 är även storkök placerat och parkeringsmöjligheter finns i garage i källarplan.

I förstudien gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån eftersom den förhandlade hyresnivån inte ansågs spegla den aktuella marknadshyran. Lokalförvaltningen bedömde att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som begärdes. Bakgrunden är främst kraftigt ökade produktionskostnader vilket exploatören anser sig behöva få täckning för. En acceptans av föreslagen hyresnivå kan påverka marknadshyror för kommande projekt i området. Förskolenämnden beslutade den 31 maj 2023 att avstyrka förslaget att stadsfastighetsnämnden skulle gå vidare med projektet gällande inhyrning på Grönebackens gata 7. Nämnden beslutade även att tillskriva stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Efter förskolenämndens beslut i maj 2023 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5 procent och att kontraktstiden har förlängts från 10 till 20 år. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelse och bedömning avseende hyresnivån. Sedan avtalet upprättades 2022 har det skett indexförändringar kopplat till hyran motsvarande en ökning med cirka 6 procent. Bashyran är alltså 5 procent lägre än första förslaget, men har ökat med 6 procent kopplat till index.

Förskoleförvaltningen ser ett stort behov av förskoleplatser i mellanområdena Norra Älvstranden och Kyrkbyn – Rambergsstaden både på kort och lång sikt. Behovet beror dels på ett historiskt underskott av platser i dessa områden, dels på ett ökat behov i samband med ersättning av befintliga lokaler och nybyggnation av bostäder.

Förvaltningen kommer inom kort att inkomma med ett uppdrag till stadsfastigheter att genomföra en förstudie gällande rivning av den befintliga förskolan samt expansion

genom nya lokaler på Äringsgatan för att möta behovet av platser i närliggande områden som till exempel Norra Älvstranden.

På Oslogatan 2 finns en paviljong som var tänkt för evakueringar i samband med nybyggnationer och renoveringar. På grund av totalskada vid brand är nu förskolan Brämaregatan 2D evakuerad till Oslogatan med samtliga fyra avdelningar. Det innebär att underskottet på platser har ökat i området.

Nära Grönebackens gata 7 ligger Prästvägens förskola som har varit utökad med paviljonger motsvarande fyra avdelningar. Bygglovets har löpt ut och dessa paviljonger är avyttrade vilket därmed minskar tillgången till förskoleplatser i området.

Det pågår en förstudie för en ny förskolebyggnad på Köpenhamnsgatan som kan komma att ge åtta nya avdelningar, men dessa bedöms behövas i och med bostadsbyggandet i området samt vidare längs med älven. Det finns även uttryckta önskemål från grundskoleförvaltningen om några förskolelokaler i närområdet som är samlokaliserade på samma fastighet som grundskolorna.

Backaplan ligger cirka 5 kilometer ifrån Grönebackens gata 7. Här pågår ett detaljplanearbete där området ska förändras från handel- och industriområde till ett tätbebyggt område med flerbostadshus. I nuläget är det inte klarlagt hur många förskoleplatser som kommer att tillskapas inom detta område. Närliggande område Kvillebäcken är i dagsläget underförsörjt med förskoleplatser och om fördelningen blir liknande i kommande område Backaplan kan det innebära ett underskott av förskoleplatser som behöver hanteras i närliggande områden.

Sammantaget ser förvaltningen ett behov av att gå vidare med inhyrning av nya lokaler ändamålsenliga för förskola på Grönebackens gata 7 för att säkerställa full behovstäckning i området.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att behovet av en ny förskola på Grönebackens gata 7 är stort, dels för att ersätta den befintliga förskolan på Grönebackens gata 19 (tidigare Ekeströmgatan 13 A), dels på grund av behovet att täcka underskottet på platser i områdena som framgår av beskrivningen ovan.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef ekonomi, fastighet och säkerhet

Expedieras till:

stadsfast@stadsfast.goteborg.se

stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Annie Gjers

Fastställt
2021-08-30

Fastställare
Lars Mauritzson

Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

FÖRSTUDIERAPPORT

Eketrägatan/Grönebacken ny förskola

BESTÄLLANDE NÄMND: Förskolenämnden

2025-01-16



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
Inkluderat	4
Exkluderat	4
KVALITETSPLAN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
FASTIGHETEN	5
LOKAL/BYGGNAD	5
HANDLINGSSALTERNATIV	5
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	5
EKONOMI	6
EKONOMISKA KONSEKVENSER	7
BILAGOR	7



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskolenämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2018-10-30
	230-0879/18
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	16003
Diarienummer	SFF-2023-01004
Projektledare	Fredrik Appelgren
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Botrygg Göteborg AB
Geografiskt område	Lundby
Fastighetsbeteckning	Kyrkbyn 35:4
Övernattning	Nej
BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	8
Totalt antal platser	144
- Antal tillskapade platser	36
- Antal ersatta platser	108
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej

Göteborgs Stad har genomfört en markanvisning, för att därefter teckna ett genomförandeavtal med Botrygg Göteborg AB. Genomförandeavtalet anger att Stadsfastighetsförvaltningen (tidigare Lokalförvaltningen) ges möjlighet att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen avsatts till förskola.

Utdrag från uppdragsbeskrivning:

”Arbete pågår med en ny detaljplan för bostäder och förskola vid Ekestrådet/Grönebacken pågår med förväntat antagande under 2020. Exploatören BoTrygg avser uppföra en ny förskola med 8 avd inkl tillagningskök integrerad på de två nedersta våningsplanen i en fastighet med hyresrätter/bostadsrätter. Den nya förskola ska på sikt ersätta befintlig förskola vid Ekestrådet 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där.”



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
LOA	1847 m ²
Lekarea inom fastigheten	4967 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	12,8 m ²
Lekarea inom fastigheten	34,5 m ²

Inkluderat

Lokalen har utformats med hänsyn tagen till Ramprogram, Behovsbeskrivning och Rumsfunktionsprogram för förskola.

- Planskiss finns framtagen. (Planskiss har genomgått facklig granskning.)
- Skiss finns framtagen på utformning av skolgård.
- Typrumsbeskrivning finns framtagen.

Exkluderat

- Lös inredning.
- hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etc.)
- Invändiga lås och nycklar.
- Kärll för avfallshantering.

KVALITETSPLAN

- Granskning av handlingar som beskriver produkten har skett i samråd med Sakkunniga på Lokalförvaltningen, samt Utvecklingsledare Fastighet ifrån Förskoleförvaltningen.
- Projektet har kvalitetsgranskats av projektansvarig utifrån Lokalförvaltningens gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Dnr SBK: 0656/14
Status detaljplan	Antagen 15.12.2020

LOKAL/BYGGNAD

Lokalerna återfinns på våning ett och två, där avdelningarnas entréer är belägna ut mot gården. Storkök är placerat på våningsplan ett, med närhet till hiss för leveranser till de olika avdelningarna. Under förskolans lokaler finns ett parkeringsgarage, där det också går att finna en tillgänglig parkering. På våningsplanen ovanför förskolan planeras bostäder.

På skolgården kommer finnas både förråd samt barnvagnsförråd tillhörande förskolan.

HANDLINGSSALTERNATIV

- Dessa lokaler har efter att uppdraget mottagits av SFF, bedömts utgöra enda möjligheten att tillgodose antalet förskoleplatser som önskats i det geografiska området.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Anskaffningsform

Förskoleförvaltningen är i mycket stort behov av platser i det geografiska området och riskerar ett större underskott av platser om det inte kan erbjudas förskoleplatser till följd av att den befintliga förskolan saknar planstöd och på sikt måste rivas.

Om staden inte fullföljer inhyrningen finns det risk för att fastighetsägaren kräver ersättning från staden för sina kostnader för nerlagda utgifter, t.ex. fastighetsutveckling och projekteringen. Några uppskattningar om belopp eller sannolikheten för sådana ersättningsanspråk kan tyvärr inte göras i dagsläget.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning kan upphandlingsrättsliga risker aktualiseras trots att stadsfastighetsförvaltningen har analyserat anskaffningsformen. Om tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än förvaltningen kan sanktionsavgift och skadestånd aktualiseras. Denna risk behöver vägas mot de risker som uppstår om staden inte kan erbjuda förskoleplatser inom det aktuella geografiska området.

Avbrytande av projekt:

Förskoleförvaltningen har uttryckt ett stort behov av platser i det geografiska området som blir än mer påtagligt av att den befintliga förskolan saknar planstöd och på sikt måste rivas. Detaljplanen avseende dessa lokaler har för avsikt att både omhänderta ersättningsplatser för den befintliga förskolan, de paviljonger som står där idag samt tillföra ytterligare förskoleplatser för att täcka deras ökade behov.

I samråd med exploateringsförvaltningen har det bedömts finnas en avsaknad av alternativa lösningar annat än dessa lokaler, för att tillskapa nya förskoleplatser i området.

Vid ett beslut om att avbryta eller ej gå vidare med att hyra in lokalerna riskerar förskoleförvaltningen ett underskott av förskoleplatser inom det geografiska området som kommer bli utmanande att omhänderta.

Färdigställandedatum:

Den angivna tiden för färdigställande är preliminär och risk föreligger för tidplanen att bli försenad. Exploatören har uttryckt att de avser påbörja planering av genomförandet först efter att kontraktsskrivning är genomförd och tidplanen blir således delvis avhängande stadens beslutsprocess. Eftersom projektet endast innefattar att staden hyr lokaler har vi ingen praktisk möjlighet att påverka projektets framfart under genomförandet. Kommunikation sker löpande med exploatören och förskoleförvaltningen för att säkerställa bästa möjliga planering.

EKONOMI

Tidigare sammanställd förstudie upprättad 2022-11-07, angav att hyresnivån för lokalen bedömdes överstiga rådande marknadshyra med Ca. 10-15%. Argumentet ifrån exploatören avseende hyresnivån hänvisades till kraftig ökade produktionskostnader.

Efter Förskolenämndens återremittering av ärendet 2023-05-31 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5% och att kontraktstiden har förlängts från 10 till 20 år.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelser och bedömning avseende hyresnivån.

Utdrag ur Rapport Ekonomiska konsekvenser (Bilaga):

”Notera att beräkningen avser enbart inhyrning av ny lokal på Grönebackens gata 7, det vill säga ej eventuella kostnader tillhörande befintlig förskola med temporära lokaler på Eketrägatan 13.”

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnadstyp	Belopp
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976 000 kronor
Fastighetsskatt	336 000 kronor
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401 000 kronor
Driftskostnad	631 000 kronor
Underhållskostnad	146 000 kronor
Total årshyra år 1-10 (2024 års hyresnivå)	6 490 000 kronor
Total årshyra år 11-20 (2024 års hyresnivå)	6 089 000 kronor

BILAGOR

- 5.1. Uppdragsbeställning.
- 5.2A. Förskolegård.
- 5.2B. Förskolegård.
- 5.3A. Planritning plan 1.
- 5.3B. Planritning plan 2.
- 5.4. Rapport ekonomiska konsekvenser Grönebacken.
- 5.5. Ekonomiska konsekvenser Grönebacken.
- 5.6. Annuitetsuppställning.
- 5.7. Uppdrags- och Projektplan Grönebacken.



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

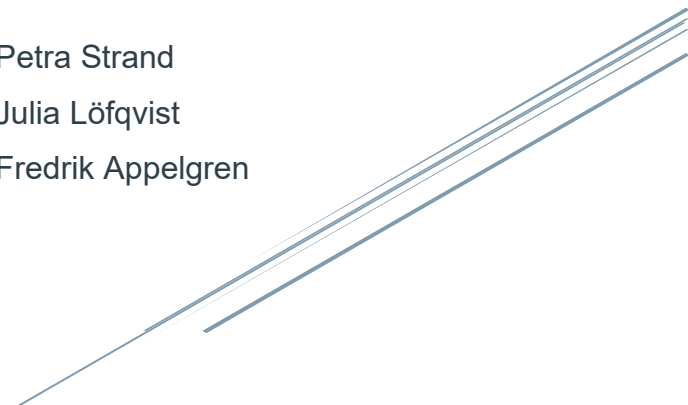
Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

Petra Strand

Julia Löfqvist

Fredrik Appelgren



Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se



Datum 2018-10-30
Diarienummer 1515/18

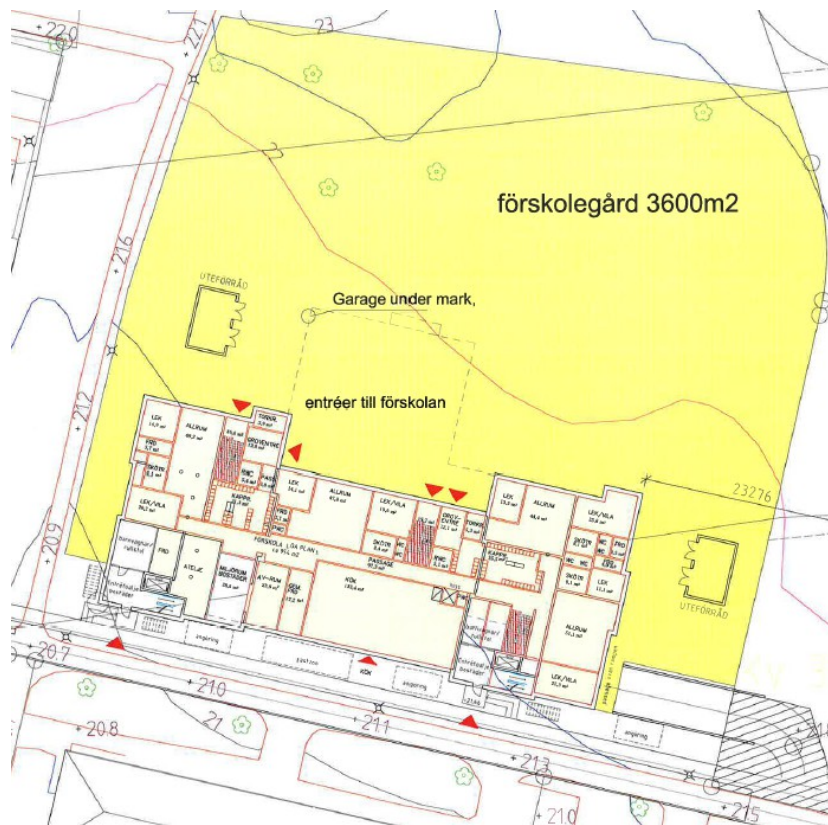
Uppdragsbeställning lokal för kommunal service

Förstudie ny förskola Eketrägatan/Grönebacken

Fas:	☐ Tidig utredning ☒ Inhyrning ☐ Förstudie ☐ Omförhandling/Uppsägning ☐ Revidering av befintligt uppdrag
Typ av projekt:	☐ Nybyggnad ☒ Inhyrning ☐ Ombyggnad ☐ Om & tillbyggnad
Verksamhetstyp:	☒ Förskola ☐ Grundskola ☐ BmSS ☐ Äldreboende ☐ Annat, nämligen: ☐ Kontor
Projektnamn:	Ny förskola Eketrägatan/Grönebacken
Nämnd:	Förskolenämnden
Kontaktperson LS:	Johan Nyström
Kontaktperson förvaltning:	Fredrik Oderth, förskoleförvaltningen Joachim Arcari, Botrygg Joachim.arcari@botrygg.se Tel 010-516 30 00 (växel)

Uppdragsbeskrivning

Arbete pågår med en ny detaljplan för bostäder och förskola vid Eketrägatan/Grönebacken pågår med förväntat antagande under 2020. Exploatören BoTrygg avser uppföra en ny förskola med 8 avd inkl tillagningskök integrerad på de två nedersta våningsplanen i en fastighet med hyresrätter/bostadsrätter. Den nya förskola ska på sikt ersätta befintlig förskola vid Eketrägatan 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där. Preliminär inflyttning under 2022.



Verksamhetens behov

Kort och koncis behovsbeskrivning från nämnd/förvaltning eller lägg in som bilaga. Beskriv syftet och vilka problem som nämnd/förvaltning vill lösa. Besvara frågan "Varför?"

Tidplan

Lokalförvaltningen ska inom en månad från inkommen uppdragsbeställning återkoppla i ärendet med en tidplan för när förstudien beräknas vara klar. I förstudien framgår sedan aktuell tidplan för tillskapande av lokalresurs.

Eventuell evakuering

Ingen evakuering behövs eftersom verksamheten är kvar på grannfastigheten fram till dess inflyttning blir aktuell.

Särskilt att beakta

Utgångspunkten är att de inhyrda lokalerna följer ramprogram och lokalprogram så långt det är praktiskt möjligt sett till att det handlar om en inhyrning i en bostadsfastighet.

Tidiga skisser har tagits fram av Tengbom på uppdrag av Botrygg. Materialet har översiktligt granskats av Lokalsekretariatet.

Bilagor

180827 Botrygg skiss Grönebacken

Distribueras till:

Lokalförvaltningen

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr 39

Lokalsekretariatet

Johan Nyström

Planeringsledare

E-post: johan.nystrom@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 02 35

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för lokalsekretariatet

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

.....Nedan fylls i av Lokalförvaltningen efter mottaget
uppdrag.....

Kompletterande uppgifter från Lokalförvaltningen

Eventuella byggnaders förutsättningar:
Beskriv förutsättningar utifrån Lokalförvaltningens planering för underhåll, strategisk fastighetsförvaltning och objektsanalys. Samt beställning av ev. förstudier avs. reinvestering och eller underhåll.

L-31-1-01

KONNEKTION L-311-01
KONNEKTION L-311-02

KONNEKTION L-311-01
KONNEKTION L-311-02

FÖRKLARING

- KOORDINATSYSTEM:
SWEREF 991200. HÖJDSYSTEM: RH2000
- FASTIGHETSGRÄNS
- ARBETSSOMRÅDESGRÄNS
- Ritad 1m utanför verklig gräns
- KONNEKTIONSLINJE
- BYGGNADSLINJE/BYGGNAD UNDER MARK
- ENTRÉ
- +0.00 PROJEKTERAD MARKHÖJD
- +0.00 BEFINTLIG MARKHÖJD SOM BEHÅLLS
- FG+00.00 NIVÅ FÄRDIGT GOLV
- SKÄRMTAK
- SLÄNT
- A1 ASFALT, GÅNGYTA
- N1 NATURSTENSPLATTOR
- BM1 BETONGMARKSTEN
- BM2 BETONGMARKSTEN
- BM3 BETONGMARKSTEN
- SS1 STRID SAND
- LS1 FORMBAR LEKSAND
- LS2 FORMBAR LEKSAND
- GU1 GUMMIASFALT
- KG1 KONSTRÄS
- PL1 PLANTERINGSYTA
- GR1 GRÄSSÄDD
- KANTSTEN AV GRANIT MED VISNINGSHÖJD CM
- KS1=X Bohus Grå, RV4
- KS2=X G-stöd, Typ C
- KS3 Enligt detaljritning
- KS4 SANDLÄDESARG
- M1+0.00 STÖDMUR MED MURKRÖNSHÖJD
- M2+0.00 STÖDMUR MED MURKRÖNSHÖJD
- M3+0.00 STÖDMUR MED MURKRÖNSHÖJD
- FLÄTVERKSSTÄNGSEL
- RÄCKE, HANDELDARE
- TRP1 TRAPPA I BETONG MED KONTRASTMARKERING
- DB DB DAGVATTENBRUNN/ KUPOLBRUNN
- DB DB Enligt yttre VA-handlingar
- DB DB BELYSNINGSTOLPE/POLLARE
- DB DB Enligt E-handlingar
- DB DB BRANDGASLUCKA

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------

BYGGHANDLING

GRÖNEBACKEN



A	Atrio Arkitekter Västervik	076-784 26 09
L	Sweco Architects	070-275 85 02
K	Ramboll	010-615 14 60
BR	Confire	076-818 99 75
E	Projektteknik i Östergötland AB	073-517 94 25

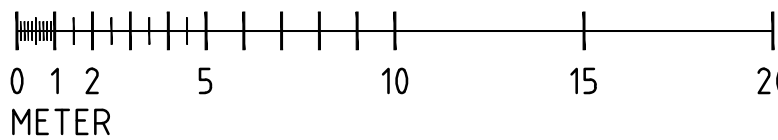
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGARE
30033031	L.SVAHN	L.SVAHN
DATUM	ANSVARIG	
2022-05-25	P.WIMAN	

NYBYGGNAD
Förskolegård

Markplaneringsplan Del 1

SKALA	NUMMER	BET
A1 = 1:200 A3 = 1:400	L-31-1-01	

2020-03-27 12:42:51





FÖRKLARING

- KOORDINATSYSTEM:
SWEREF 991200. HÖJDSYSTEM: RH2000
- FASTIGHETSGRÄNS
- + ARBETSOMRÅDESGRÄNS
Ritad 1m utanför verklig gräns
- KONNEKTIONSLINJE
- BYGGNADSLINJE
- BYGGNAD UNDER MARK
- GR1 GRÄSSÅDD
Fröblandning Weibulls Villa Classic
- ENTRÉ
- BEFINTLIGT TRÄD
- TRÄD SOM PLANTERAS. ART
ENLIGT VÄXTFÖRTECKNING
- PLANTERING AV SOLITÄRBUSKE
ART ENLIGT VÄXTFÖRTECKNING
- PLANTERINGSYTA, ART-ANTAL ENLIGT
VÄXTFÖRTECKNING, VÄXTGRÄNSLINJE
- LÖKVÄXTER ENLIGT VÄXTFÖRTECKNING
- SKÄRMTAK
- FLÄTVERKSSTÄNGSEL HÖJD 1500MM
Maskforlek 40x40mm. Inkl. överliggare
Färg mörkgrön. Under stängsel sättes 1 rad
klassikplatta 35x35x50mm
- FLÄTVERKSSTÄNGSEL HÖJD 1000MM
Maskforlek 40x40mm. Inkl. överliggare
Färg mörkgrön. Under stängsel sättes 1 rad
klassikplatta 35x35x50mm
- ENKELGRIND 1 M FLÄTVERKSSTÄNGSEL
- DUBBELGRIND 1+1 M FLÄTVERKSSTÄNGSEL
- DUBBELGRIND 1+2 M FLÄTVERKSSTÄNGSEL
- PLATSBYGGD GRIND, SMIDE
Enligt A-handlingar
- PLATSBYGGT RÄCKE, SMIDE
Enligt A-handlingar
- HANDELDARE, SMIDE
- TEMPORÄRT PLANTERINGSSKYDD
Enligt detaljritning
- CYKELSTÄLL. HL - SMEKAB. VARMFÖRZINKAT
15 x 6 platser enksidig. Fastbultas i mark
- UTRUSTNING ENLIGT
UTRUSTNINGSFÖRTECKNING
- STENBLOCK. STÖRLEK 0,5-1 M³
1/3 av stenen nedgrävd under mark
- BELYSNINGSSTOLPE/POLLARE
Enligt E-handlingar

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------

BYGGHANDLING

GRÖNEBACKEN

KUND



RITAD AV


Sweco +46 8 695 60 00 - www.sweco.se

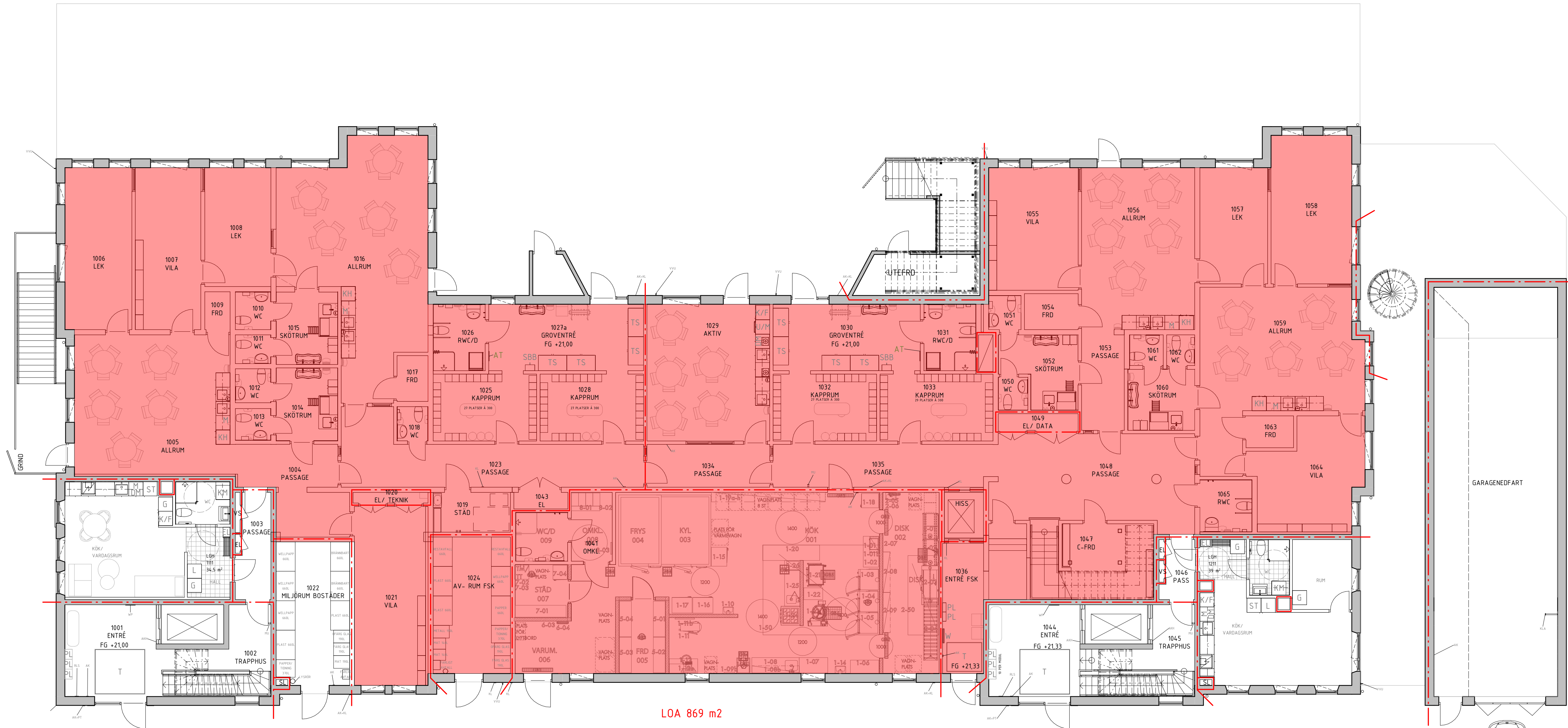
A	Atrio Arkitekter Västervik	076-784 26 09
L	Sweco Architects	070-275 85 02
K	Ramboll	010-615 14 60
BR	Confire	076-818 99 75
E	Projektteknik i Östergötland AB	073-517 94 25

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE
30033031	L.SVAHN	L.SVAHN
DATUM	ANSVARIG	
2022-05-25	P.WIMAN	

NYBYGGNAD
Förskolegård

Planterings- och utrustningsplan Del 2

SKALA	NUMMER	BET
A1 = 1:200 A3 = 1:400	L-32-1-02	



PLAN 10, FÖRSKOLA
SKALA 1 : 100

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT I MILLIMETER

TILLGÄNGLIGHETS-CIRKLAR INOM
LÄGENHETER HAR ETT MÅTT PÅ Ø 1300 mm

BT

FÖRSKOLA: 1843 m²

BOSTÄDER: 4616 m²

KÄLLARPLAN: 1807 m²

TOTALT: 8367 m²

LITTERERINGAR:

MW= MOODWALL

AT= ANSLAGSTAVLA, DIGITAL

SBB= SKÅP, BELYST, VISNING AV

BARNENS ALSTER

SB= SKÖTBORD

W= WHITEBOARD

PL=POSTLÅDA

T= TORKMATT, NEDFÄLLD, 22 mm

KM= KOMBIMASKIN

KMS=KAFFEMASKIN

M= MIKRO

DM= DISKMASKIN

K= KYL

K/F= KYL & FRYS

F= FRYS

KH= KYL, HALV

MS= MEDIA/ ELSKÅP

G= GARDEROB

L= LINNESKÅP

ST= STÅDSKÅP

RL= BRANDGASLUCKA ENL. BRAND

RLS= RÖCKLUCKSSTYRNING ENL. BRAND

PS= PASSAGESTOLPE

AK= ARMBÅGSKONTAKT

KL= KORTLÄSARE

KLA= KORTLÄSARARM, TYP HIDESIGN

PT= PORTTELEFON

AKH= ANROPSKNAPP, HISS

WP= WALLPAD MED FASTIGHETSREGISTER

RL= RÖCKLUCKSSTYRNING

VVU= VÄGGVATTENUTKASTARE

BET ÄNDRINGEN AVSER DATUM SIGN

BYGGLOVSHANDLING

GÖTEBORGS KOMMUN

GRÖNEBACKEN

KYRKBYN 35:4



A	Atrio Arkitekter Västervik	076-784 26 09
K	Ramboll	010-615 14 60
E	Projektteknik i Östergötland AB	073-517 94 25
VVS	Västerstadens installationsprojektering	036-440 44 91
BR	Confire	076-818 99 75
L	Sweco	070-275 85 02

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE
6495	S.WIDEEN	L.BOHLIN
DATUM	ANSVARIG	
22/04/19	L.BOHLIN	

NYBYGGNAD
PLAN 10, FÖRSKOLA

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40-1-110	

ALLA MÅTT I MILLIMETER

BTA
FÖRSKOLA: 1843 m²
BOSTÄDER: 4616 m²
KÄLLARPLAN: 1807 m²

TOTALT: 8367 m²

LITTERERINGAR:

PL=POSTLÅDA
T= TORKMATT, NEDFÄLLD, 22 mm

KM= KOMBIMASKIN
KMS=KAFFEMASKIN
M= MIKRO
DM= DISKMASKIN
K= KYL
K/F= KYL & FRYS
F= FRYS
KH= KYL, HALV

MS= MEDIA/ ELSKÅP
G= GARDEROB
L= LINNESKÅP
ST= STÄDSKÅP

RL= BRANDGASLUCKA ENL. BRAND
RLS= RÖCKLUCKSSTYRNING ENL. BRAND

PS= PASSAGESTOLPE
AK= ARMBÅGSKONTAKT
KL= KORTLÄSARE
KLA= KORTLÄSARARM, TYP HIDEDESIGN
PT= PORTTELEFON
AKH= ANROPSKNAPP, HISS

WP= WALLPAD MED FASTIGHETSREGISTER
RL= RÖKLUCKSSTYRNING
VVU= VÄGGVATTENUTKASTARE

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------

GÖTEBORGS KOMMUN
GRÖNEBACKEN
KYRKBYN 35:4

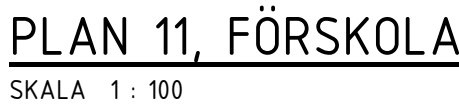


A	Atrio Arkitekter Västervik	076-784 26 09
K	Ramboll	010-615 14 60
E	Projektteknik i Östergötland AB	073-517 94 25
VVS	Västerstadens installationsprojektering	036-440 44 91
BR	Confire	076-818 99 75
L	Sweco	070-275 85 02

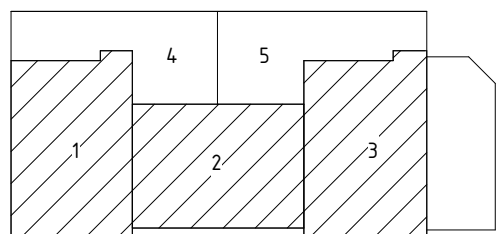
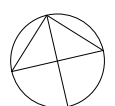
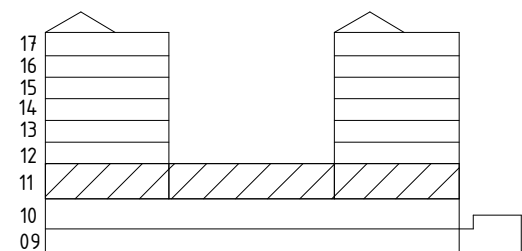
UPPDRAG.NR 6495	RITAD/KONSTR AV S.WIDEEN	UPPDRAGSLEDARE L.BOHLIN
DATUM 22/04/19	ANSVARIG L.BOHLIN	

NYBYGGNAD
PLAN 11, FÖRSKOLA

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100	A-40-1-111	
A3 1:200		



LOA 866 m2



Datum 2024-07-04

Ekonomiska konsekvenser för inhyrningsprojekt 16003 – Eketrägatan/Grönbacken ny förskola

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförs till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för projektet: 6 490 tkr
2. Preliminär projektkostnad: 991 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 976
Fastighetsskatt	336
Anpassning/ombyggnad	401 000
Driftskostnad	631
Underhållskostnad	146
Totalsumma	6 490 tkr

Stadsfastigheter vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendarbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 6 490 tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Stadsfastigheters projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. Projektkostnader hos Stadsfastighetsförvaltningen består till största del av inhyrningsprojektledarens nedlagda tid i projektet. Uppskattad projektkostnad för arbetad tid i detta projekt beräknas till 991 tkr. Detta faktureras som en engångsfaktura efter projektavslut.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade kostnader:

Externa kostnader, t.ex. konsulter: 0 tkr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 391 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

Gröna fält fylls i av projektledare, resterande av ekonom

Datum

2025-01-24

Sammanställning av kostnader för inhyrning av

Boendeintäkter för verksamheten	Yta kvm	Hyra/m2*	Hyra kr	Uppgifter om inhyrningsprojekt	
Lägenheter:		1 920	-	Projektnamn	Eketrågatan/Grönbacken ny förskola
Gemensamma ytor:		2 000	-	Projektnummer	16003
Totalt	0		-	Diarienummer Stadsfast.	SFF-2023-01004
*Hyresnivå 2022, uppdateras enligt index.				Diarienummer SLK/Beställande verksamhet	1515/18
Lokalhyra till fastighetsägare			4 976 454	Adress	Grönebackens gata 7
Fastighetsskatt			336 466	Ersättning/ny eller ombyggnad?	Nyinhyrning
Anpassning/ombyggnad			401 125	Hyresgäst	Förskoleförvaltningen
Underhållskostnader Stadsfast.	1 847	78,78	145 507	Fastighetsägare - Juridisk ägare	Botrygg Göteborg AB
Driftkostnader Stadsfast.	1 847	341,38	630 529	Verksamhet	Förskola
				Avtalstid (antal år)	20 år
					1847 kvm (1688 kvm LOA + 44 kvm ÖVA+ utv. Förråd 115 kvm)
Preliminär total årshyra som SFF debiterar verksamheten			6 490 081	Totalt	4 976 454 kr (2024 års värde)
				Total årshyra inkl fastighetsägarens driftkostnader	5 096 799 kr/år.
				Fastighetsskatt	336 466kr/år
				Övrigt	
				Utför fastighetsägaren ombyggnad/anpassning i lokalen?	Ja.
					3 000 000:- (budgeterat belopp) 401 125/år
				Belopp för anpassning/ombyggnad	10 år, 6%
				Antal år och ränta för anpassning/ombyggnad	
				Bifoga betalningsplan/annuitetsberäkning	
					Lås, Larm, Data, el, Lekutrustning gård, oförutsedda kostnader.
				Anpassning/ombyggnad omfattar:	
				Beskriv åtgärder - ev som bilaga	
				Vad ingår i fastighetsägarens driftkostnader?	värme och VA.
				Kalkyl kontrollerad av PI-chef?	
				Övrig information	
				Samråd med projektansvarig/datum	03.07.24

Sammanställning av SFs kostnader (uppskattad total tid)	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Biträdande projektledare			-
Projektledare	1 700	521	886 006
Senior projektledare			-
Kalkylator	40	477	19 076
Upphandlare			-
Sakkunnig - ingenjör	170	509	86 499
Sakkunnig - övriga (hyresjurist)			-
Inhyrd personal (konsult)		Enligt avtal	
Summa tidsredovisning	1 910		991 581

ANNUITETSUPPSTÄLLNING

Hyresgäst	Göteborgs stad				
Lokal	06-40-001-3001				
Adress	Grönebackens gata 7, 418 74 Göteborg				
Räntenotering					
Övrig notering	Återbetalning av äta-arbeten exklusive moms				
Avbetalningstid	10				
Årsränta	6,00%				
Betalningar/år	4	per år	Förfallodag 1	2030-03-01	
Lånebelopp	3 000 000	kr	Att betala/period	100 281 kr	
Förfallodag	0	Sista dag	Att betala/år	401 125 kr	
Restvärde	0	kr	Att betala totalt	4 011 252 kr	
Lånedag	2029-12-01				

Termin	Räntedel	Amortering	Terminsbelopp	Skuld	Förfallodag
1	45 000	55 281	100 281	2 944 719	2030-03-01
2	44 171	56 111	100 281	2 888 608	2030-06-01
3	43 329	56 952	100 281	2 831 656	2030-09-01
4	42 475	57 806	100 281	2 773 850	2030-12-01
5	41 608	58 674	100 281	2 715 176	2031-03-01
6	40 728	59 554	100 281	2 655 622	2031-06-01
7	39 834	60 447	100 281	2 595 175	2031-09-01
8	38 928	61 354	100 281	2 533 822	2031-12-01
9	38 007	62 274	100 281	2 471 548	2032-03-01
10	37 073	63 208	100 281	2 408 340	2032-06-01
11	36 125	64 156	100 281	2 344 183	2032-09-01
12	35 163	65 119	100 281	2 279 065	2032-12-01
13	34 186	66 095	100 281	2 212 969	2033-03-01
14	33 195	67 087	100 281	2 145 883	2033-06-01
15	32 188	68 093	100 281	2 077 790	2033-09-01
16	31 167	69 114	100 281	2 008 675	2033-12-01
17	30 130	70 151	100 281	1 938 524	2034-03-01
18	29 078	71 203	100 281	1 867 321	2034-06-01
19	28 010	72 271	100 281	1 795 049	2034-09-01
20	26 926	73 356	100 281	1 721 694	2034-12-01
21	25 825	74 456	100 281	1 647 238	2035-03-01
22	24 709	75 573	100 281	1 571 665	2035-06-01
23	23 575	76 706	100 281	1 494 959	2035-09-01
24	22 424	77 857	100 281	1 417 102	2035-12-01
25	21 257	79 025	100 281	1 338 077	2036-03-01
26	20 071	80 210	100 281	1 257 867	2036-06-01
27	18 868	81 413	100 281	1 176 453	2036-09-01
28	17 647	82 635	100 281	1 093 819	2036-12-01
29	16 407	83 874	100 281	1 009 945	2037-03-01
30	15 149	85 132	100 281	924 813	2037-06-01
31	13 872	86 409	100 281	838 404	2037-09-01

32	12 576	87 705	100 281	750 698	2037-12-01
33	11 260	89 021	100 281	661 678	2038-03-01
34	9 925	90 356	100 281	571 321	2038-06-01
35	8 570	91 711	100 281	479 610	2038-09-01
36	7 194	93 087	100 281	386 523	2038-12-01
37	5 798	94 483	100 281	292 039	2039-03-01
38	4 381	95 901	100 281	196 139	2039-06-01
39	2 942	97 339	100 281	98 799	2039-09-01
40	1 482	98 799	100 281	-0	2039-12-01



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Eketrägatan /Grönbacken, ny förskola

Projektnummer: 16003

Projektledare: Fredrik Appelgren

Enhet: Utbildningsfastigheter 1

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

2025-01-17

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	3
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	4
2.3	Avgränsningar	4
3	INTRESSEENTER.....	5
4	KVALITETSPLAN	5
4.1	KVALITETSPLAN	5
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	5
5	UPPHANDLING	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6	TIDPLANER.....	6
6.1	TIDPLAN	6
6.2	MILSTOLPEPLAN	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7	EKONOMI	7
7.1	BUDGET	7
7.2	HYRA	7
8	ORGANISATION.....	8
8.1	RESURSER	8
9	RISKHANTERING.....	8
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	9

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

I planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn, vilken antogs 2007, pekades Grönebackens gata ut som en möjlig plats att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse. Den befintliga verksamheten vid förskolan vid Eketrägatan 13A skulle då integreras. Staden genomförde en markanvisning till Botrygg AB och planarbetet startade 2014. Den nya detaljplanen vann laga kraft i april 2021.

Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet för staden att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola.

Den plats som idag används av förskolan ska enligt nu gällande plan ersättas med park. Stadsledningskontoret skickade en uppdragsbeställning till Lokalförvaltningen (nuvarande Stadsfastighetsförvaltningen) om att hyra in en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Eketrägatan/Grönebackens gata 7.

Utdrag från uppdragsbeskrivning:

”Arbete pågår med en ny detaljplan för bostäder och förskola vid Eketrägatan/Grönebacken pågår med förväntat antagande under 2020. Exploatören BoTrygg avser uppför en ny förskola med 8 avd inkl tillagningskök integrerad på de två nedersta våningsplanen i en fastighet med hyresrätter/bostadsrätter. Den nya förskola ska på sikt ersätta befintlig förskola vid Eketrägatan 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där.”

1.2 MÅL

Arbeta fram ett förslag om förhyrning av en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Eketrägatan/Grönebackens gata 7.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Petra Strand, Utvecklingsledare förskoleförvaltningen, ansvarar för att bevaka förskolans behov och perspektiv under projektering och produktion tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Utvecklingsledaren ifrån förskoleförvaltningen ansvarar även för att hantera kommunikation med intressenter inom förskoleförvaltningen och representera förvaltningens mandat vad det gäller ändringar, tillägg och förändringar under projektets gång.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Platsen där förskolan Eketrägatan 13A finns idag, numera Grönebackens gata 19, ska enligt nu gällande detaljplan användas som parkyta. När förskoleförvaltningen lämnar den permanenta förskolan och paviljongbyggnaden ska den permanenta byggnaden rivas och paviljongen avvecklas och därefter ska markytan iordningsställs som parkmark i enlighet med antagen detaljplan. Dessa åtgärder hanteras och initieras av fastighetsavdelningen på stadsfastighetsförvaltningen och ingår inte i förstudiens uppdrag.

Det tillfälliga bygglovet för paviljongen löper ut i maj 2026.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Uppdraget skall leverera lokaler ändamålsenliga för en 8 avdelnings förskola med tillhörande förskolegård.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Lokalen utformas utifrån Ramprogram, Behovsbeskrivning, Rumsfunktionsprogram för förskola samt Lokalprogram.

2.3 Avgränsningar

Exkluderat

- Lös inredning.
- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etcetera)
- Lås och nycklar.
- Kärll för avfallshantering.
- Lås, larm- och passagesystem.

3 INTRESSEENTER

Stadsfastighetsförvaltningen.

Förskoleförvaltningen.

Botrygg Göteborg AB.

Boende i området.

Elever och föräldrar.

Verksamhetens personal.

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

- Granskning av handlingar som beskriver produkten har skett i samråd med Sakkunniga på Stadsfastighetsförvaltningen, samt Utvecklingsledare Fastighet från Förskoleförvaltningen.
- Projektet har kvalitetsgranskats av projektansvarig utifrån stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Hanteras enligt gällande rutin och i samråd med beställande förvaltning.

5 ANSKAFFNINGSFORM

Det finns en befintlig förskola i närområdet men enligt gällande detaljplan saknar denna planstöd. Denna förskola kommer således behöva rivas. För att tillgodose förskoleplatser inom Stadens beslutade närhetsprincip, samt Stadens skyldigheter enligt skollagen att kunna erbjuda förskoleplatser, ses därför de lokaler för vilket hyresavtalet omfattar som områdets enda realistiska alternativ att tillgodose behovet.

Det finns inte någon realistisk möjlighet att uppföra en fristående förskolelokal vare sig på den aktuella fastigheten eller inom det geografiska närområdet i övrigt. Det finns inte heller befintliga lokaler inom det geografiska närområdet som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov. Eftersom en förskola också är i behov av en större sammanhängande friyta i direkt anslutning till sin lokal, har stadsfastighetsförvaltningen i dialog med förskoleförvaltningen samt exploateringsförvaltningen inte kunnat identifiera några andra alternativ i form av alternativa potentiella byggrätter eller lokaler som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov inom det geografiska området. Av tekniska skäl behöver byggnation av bostads- och förskoledelen utföras som en teknisk helhet och byggas av samma aktör.

Genom att effektivare utnyttja befintlig mark och tillåta uppförande av såväl bostadslokaler som lokaler för förskoleverksamhet blir markutnyttjandet mer effektivt än om endast förskoleverksamhetens lokaler skulle uppföras på samma yta. Det föreligger alltså ekonomiska skäl för Staden att utforma avtalet på detta sätt, och det leder också till samhällsekonomiskt lägre kostnader

Det aktuella avtalet innehåller till övervägande del – inkluderat den största ekonomiska delen av avtalet – uppförande av bostäder, vilka inte tillkommer Staden, utan den privata aktören. Sammantaget gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att det finns möjligheter att uppförandet och inhyrningen av förskolan kan vara en del av ett kontrakt vars huvudsakliga föremål är uppförandet av bostäder och kan därmed ingås utan konkurrensutsättningsförfarande.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

Exploatören har satt ett preliminärt färdigställande av lokalerna till år 2029. Detta förutsätter att Lokalavtal ingås utan utdragen fördröjning. En mer detaljerad tidplan tas fram av exploatören först efter att erforderliga beslut är tagna avseende att ingå hyreskontrakt.

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Sammanställning av SFs kostnader (uppskattad total tid)	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Biträdande projektledare			-
Projektledare	1 700	521	886 006
Senior projektledare			-
Kalkylator	40	477	19 076
Upphandlare			-
Sakkunnig - ingenjör	170	509	86 499
Sakkunnig - övriga (hyresjurist)			-
Inhyrd personal (konsult)		Enligt avtal	
Summa tidsredovisning	1 910		991 581

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen.

7.2 HYRA

Kostnadstyp	Belopp
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976 000 kronor
Fastighetsskatt	336 000 kronor
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401 000 kronor
Driftskostnad	631 000 kronor
Underhållskostnad	146 000 kronor
Total årshyra år 1-10 (2024 års hyresnivå)	6 490 000 kronor
Total årshyra år 11-20 (2024 års hyresnivå)	6 089 000 kronor

Avtalstiden för ovan offererad hyra är 20 år.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

<i>Sammanställning av bedömt resursbehov</i>	<i>Antal timmar</i>
Biträdande projektledare	
Projektledare	1 700
Senior projektledare	
Kalkylator	40
Upphandlare	
Sakkunnig - ingenjör	170
Sakkunnig - övriga (hyresjurist)	20
Utvecklingsledare Förskoleförvaltningen	550

9 RISKHANTERING

Anskaffningsform

Förskoleförvaltningen är i mycket stort behov av platser i det geografiska området och riskerar ett större underskott av platser om det inte kan erbjudas förskoleplatser till följd av att den befintliga förskolan saknar planstöd och på sikt måste rivas.

Om staden inte fullföljer inhyrningen finns det risk för att fastighetsägaren kräver ersättning från staden för sina kostnader för nerlagda utgifter, t.ex. fastighetsutveckling och projekteringen. Några uppskattningar om belopp eller sannolikheten för sådana ersättningsanspråk kan tyvärr inte göras i dagsläget.

Som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning kan upphandlingsrättsliga risker aktualiseras trots att stadsfastighetsförvaltningen har analyserat anskaffningsformen. Om tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än förvaltningen kan sanktionsavgift och skadestånd aktualiseras. Denna risk behöver vägas mot de risker som uppstår om staden inte kan erbjuda förskoleplatser inom det aktuella geografiska området.

Avbrytande av projekt:

Förskoleförvaltningen har uttryckt ett stort behov av platser i det geografiska området som blir än mer påtagligt av att den befintliga förskolan saknar

planstöd och på sikt måste rivas. Detaljplanen avseende dessa lokaler har för avsikt att både omhänderta ersättningsplatser för den befintliga förskolan, de paviljonger som står där idag samt tillföra ytterligare förskoleplatser för att täcka deras ökade behov.

I samråd med exploateringsförvaltningen har det bedömts finnas en avsaknad av alternativa lösningar annat än dessa lokaler, för att tillskapa nya förskoleplatser i området.

Vid ett beslut om att avbryta eller ej gå vidare med att hyra in lokalerna riskerar förskoleförvaltningen ett underskott av förskoleplatser inom det geografiska området som kommer bli utmanande att omhänderta.

Färdigställandedatum:

Den angivna tiden för färdigställande är preliminär och risk föreligger för tidplanen att bli försenad. Exploatören har uttryckt att de avser påbörja planering av genomförandet först efter att kontraktsskrivning är genomförd och tidplanen blir således delvis avhängande stadens beslutsprocess. Eftersom projektet endast innefattar att staden hyr lokaler har vi ingen praktisk möjlighet att påverka projektets framfart under genomförandet. Kommunikation sker löpande med exploatören och förskoleförvaltningen för att säkerställa bästa möjliga planering.

KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

- ☐ Ja, se bilaga Kommunikationsplan
☒ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Petra Strand

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Julia Löfqvist

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Fredrik Appelgren

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Eketrägatan /Grönbacken, ny förskola

Projektnummer: 16003

Projektledare: Fredrik Appelgren

Enhet: Utbildningsfastigheter 1

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

2025-01-17

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	3
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	4
2.3	Avgränsningar	4
3	INTRESSEENTER.....	5
4	KVALITETSPLAN.....	5
4.1	KVALITETSPLAN	5
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	5
5	UPPHANDLING	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6	TIDPLANER.....	6
6.1	TIDPLAN	6
6.2	MILSTOLPEPLAN	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7	EKONOMI	7
7.1	BUDGET	7
7.2	HYRA	7
8	ORGANISATION.....	8
8.1	RESURSER	8
9	RISKHANTERING.....	8
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	9

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

I planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn, vilken antogs 2007, pekades Grönebackens gata ut som en möjlig plats att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse. Den befintliga verksamheten vid förskolan vid Ekesträsgatan 13A skulle då integreras. Staden genomförde en markanvisning till Botrygg AB och planarbetet startade 2014. Den nya detaljplanen vann laga kraft i april 2021.

Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet för staden att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola.

Den plats som idag används av förskolan ska enligt nu gällande plan ersättas med park. Stadsledningskontoret skickade en uppdragsbeställning till Lokalförvaltningen (nuvarande Stadsfastighetsförvaltningen) om att hyra in en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekesträsgatan/Grönebackens gata 7.

Utdrag från uppdragsbeskrivning:

”Arbete pågår med en ny detaljplan för bostäder och förskola vid Ekesträsgatan/Grönebacken pågår med förväntat antagande under 2020. Exploatören BoTrygg avser uppföra en ny förskola med 8 avd inkl tillagningskök integrerad på de två nedersta våningsplanen i en fastighet med hyresrätter/bostadsrätter. Den nya förskola ska på sikt ersätta befintlig förskola vid Ekesträsgatan 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där.”

1.2 MÅL

Arbeta fram ett förslag om förhyrning av en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekesträsgatan/Grönebackens gata 7.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Petra Strand, Utvecklingsledare förskoleförvaltningen, ansvarar för att bevaka förskolans behov och perspektiv under projektering och produktion tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Utvecklingsledaren ifrån förskoleförvaltningen ansvarar även för att hantera kommunikation med intressenter inom förskoleförvaltningen och representera förvaltningens mandat vad det gäller ändringar, tillägg och förändringar under projektets gång.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Platsen där förskolan Eketrägatan 13A finns idag, numera Grönebackens gata 19, ska enligt nu gällande detaljplan användas som parkyta. När förskoleförvaltningen lämnar den permanenta förskolan och paviljongbyggnaden ska den permanenta byggnaden rivas och paviljongen avvecklas och därefter ska markytan iordningsställs som parkmark i enlighet med antagen detaljplan. Dessa åtgärder hanteras och initieras av fastighetsavdelningen på stadsfastighetsförvaltningen och ingår inte i förstudiens uppdrag.

Det tillfälliga bygglov för paviljongen löper ut i maj 2026.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Uppdraget skall leverera lokaler ändamålsenliga för en 8 avdelnings förskola med tillhörande förskolegård.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Lokalen utformas utifrån Ramprogram, Behovsbeskrivning, Rumsfunktionsprogram för förskola samt Lokalprogram.

2.3 Avgränsningar

Exkluderat

- Lös inredning.
- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etcetera)
- Lås och nycklar.
- Kärll för avfallshantering.
- Lås, larm- och passagesystem.

3 INTRESSENTER

Stadsfastighetsförvaltningen.

Förskoleförvaltningen.

Botrygg Göteborg AB.

Boende i området.

Elever och föräldrar.

Verksamhetens personal.

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

- Granskning av handlingar som beskriver produkten har skett i samråd med Sakkunniga på Stadsfastighetsförvaltningen, samt Utvecklingsledare Fastighet från Förskoleförvaltningen.
- Projektet har kvalitetsgranskats av projektansvarig utifrån stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Hanteras enligt gällande rutin och i samråd med beställande förvaltning.

5 ANSKAFFNINGSFORM

Det finns en befintlig förskola i närområdet men enligt gällande detaljplan saknar denna planstöd. Denna förskola kommer således behöva rivas. För att tillgodose förskoleplatser inom Stadens beslutade närhetsprincip, samt Stadens skyldigheter enligt skollagen att kunna erbjuda förskoleplatser, ses därför de lokaler för vilket hyresavtalet omfattar som områdets enda realistiska alternativ att tillgodose behovet.

Det finns inte någon realistisk möjlighet att uppföra en fristående förskolelokal vare sig på den aktuella fastigheten eller inom det geografiska närområdet i övrigt. Det finns inte heller befintliga lokaler inom det geografiska närområdet som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov. Eftersom en förskola också är i behov av en större sammanhängande friyta i direkt anslutning till sin lokal, har stadsfastighetsförvaltningen i dialog med förskoleförvaltningen samt exploateringsförvaltningen inte kunnat identifiera några andra alternativ i form av alternativa potentiella byggrätter eller lokaler som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov inom det geografiska området. Av tekniska skäl behöver byggnation av bostads- och förskoledelen utföras som en teknisk helhet och byggas av samma aktör.

Genom att effektivare utnyttja befintlig mark och tillåta uppförande av såväl bostadslokaler som lokaler för förskoleverksamhet blir markutnyttjandet mer effektivt än om endast förskoleverksamhetens lokaler skulle uppföras på samma yta. Det föreligger alltså ekonomiska skäl för Staden att utforma avtalet på detta sätt, och det leder också till samhällsekonomiskt lägre kostnader

Det aktuella avtalet innehåller till övervägande del – inkluderat den största ekonomiska delen av avtalet – uppförande av bostäder, vilka inte tillkommer Staden, utan den privata aktören. Sammantaget gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att det finns möjligheter att uppförandet och inhyrningen av förskolan kan vara en del av ett kontrakt vars huvudsakliga föremål är uppförandet av bostäder och kan därmed ingå utan konkurrensutsättningsförfarande.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

Exploatören har satt ett preliminärt färdigställande av lokalerna till år 2029. Detta förutsätter att Lokalavtal ingås utan utdragen fördröjning. En mer detaljerad tidplan tas fram av exploatören först efter att erforderliga beslut är tagna avseende att ingå hyreskontrakt.

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Sammanställning av SFs kostnader (uppskattad total tid)	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Biträdande projektledare			-
Projektledare	1 700	521	886 006
Senior projektledare			-
Kalkylator	40	477	19 076
Upphandlare			-
Sakkunnig - ingenjör	170	509	86 499
Sakkunnig - övriga (hyresjurist)			-
Inhyrd personal (konsult)		Enligt avtal	
Summa tidsredovisning	1 910		991 581

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen.

7.2 HYRA

Kostnadstyp	Belopp
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976 000 kronor
Fastighetsskatt	336 000 kronor
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401 000 kronor
Driftskostnad	631 000 kronor
Underhållskostnad	146 000 kronor
Total årshyra år 1-10 (2024 års hyresnivå)	6 490 000 kronor
Total årshyra år 11-20 (2024 års hyresnivå)	6 089 000 kronor

Avtalstiden för ovan offererad hyra är 20 år.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

<i>Sammanställning av bedömt resursbehov</i>	<i>Antal timmar</i>
Biträdande projektledare	
Projektledare	1 700
Senior projektledare	
Kalkylator	40
Upphandlare	
Sakkunnig - ingenjör	170
Sakkunnig - övriga (hyresjurist)	20
Utvecklingsledare Förskoleförvaltningen	550

9 RISKHANTERING

Anskaffningsform

Förskoleförvaltningen är i mycket stort behov av platser i det geografiska området och riskerar ett större underskott av platser om det inte kan erbjudas förskoleplatser till följd av att den befintliga förskolan saknar planstöd och på sikt måste rivas.

Om staden inte fullföljer inhyrningen finns det risk för att fastighetsägaren kräver ersättning från staden för sina kostnader för nerlagda utgifter, t.ex. fastighetsutveckling och projekteringen. Några uppskattningar om belopp eller sannolikheten för sådana ersättningsanspråk kan tyvärr inte göras i dagsläget.

Som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning kan upphandlingsrättsliga risker aktualiseras trots att stadsfastighetsförvaltningen har analyserat anskaffningsformen. Om tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än förvaltningen kan sanktionsavgift och skadestånd aktualiseras. Denna risk behöver vägas mot de risker som uppstår om staden inte kan erbjuda förskoleplatser inom det aktuella geografiska området.

Avbrytande av projekt:

Förskoleförvaltningen har uttryckt ett stort behov av platser i det geografiska området som blir än mer påtagligt av att den befintliga förskolan saknar

planstöd och på sikt måste rivas. Detaljplanen avseende dessa lokaler har för avsikt att både omhänderta ersättningsplatser för den befintliga förskolan, de paviljonger som står där idag samt tillföra ytterligare förskoleplatser för att täcka deras ökade behov.

I samråd med exploateringsförvaltningen har det bedömts finnas en avsaknad av alternativa lösningar annat än dessa lokaler, för att tillskapa nya förskoleplatser i området.

Vid ett beslut om att avbryta eller ej gå vidare med att hyra in lokalerna riskerar förskoleförvaltningen ett underskott av förskoleplatser inom det geografiska området som kommer bli utmanande att omhänderta.

Färdigställandedatum:

Den angivna tiden för färdigställande är preliminär och risk föreligger för tidplanen att bli försenad. Exploatören har uttryckt att de avser påbörja planering av genomförandet först efter att kontraktsskrivning är genomförd och tidplanen blir således delvis avhängande stadens beslutsprocess. Eftersom projektet endast innefattar att staden hyr lokaler har vi ingen praktisk möjlighet att påverka projektets framfart under genomförandet. Kommunikation sker löpande med exploatören och förskoleförvaltningen för att säkerställa bästa möjliga planering.

KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

- ☐ Ja, se bilaga Kommunikationsplan
☒ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Petra Strand

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Julia Löfqvist

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Fredrik Appelgren

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se



Utredning kommunal service

Datum: 2024-09-09

Diarienummer: SLK-2024-00825

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se

Utredning kommunal service

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med de styrande planeringsprinciper och den avstegshantering som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27).

Sammanfattning

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret avseende projekt Grönebackens förskola.

I projektet har utgångspunkten varit de nyckeltal för friyta och lokalyta som angavs i Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). När kommunfullmäktige antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förändrades kraven. Enligt riktlinjen är det styrande nyckeltalet för förskolor i mellanstaden 35 – 25 kvm per barn och att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan på 3 000 kvm ska eftersträvas. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent.

Utifrån att projektet går utanför de angivna nyckeltalen har en utredningsförfrågan avseende en utredning kommunal service lyfts till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan parterna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Grönebackens förskola planeras med 12,8 kvm LOA per barn.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal lokalyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för lokalyta för förskolan. För förskolan gällande följande nyckeltal avseende lokalyta per barn:

Lokalarea (LOA)	Per elev	Avvikelse
Innerstad/Mellanstad/Ytterstad	10 kvm	+/- 10%

Nyckeltal friyta

I Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler finns även definierade nyckeltal för friyta för som är differentierade utifrån den geografiska indelningen i Översiktsplan för Göteborg. För förskolan gäller följande nyckeltal för friyta:

Friyta per barn	God nivå	Funktionell nivå	Acceptabel nivå
Innerstaden	25 kvm		20 kvm
Mellanstaden	35 kvm	25 kvm	
Ytterstaden		40 kvm	40 kvm

I riktlinjen anges att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan ska eftersträvas. I innerstaden anges att en sammanhängande friyta på 1 800 kvm (+/- 20 procent). I mellanstaden anges en sammanhängande friyta på 3 000 kvm. I ytterstaden anges att en acceptabel nivå är 4 000 kvm per elev och en god nivå 6 000.

Styrande planeringsprinciper och principer för avsteg

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Grönebackens förskola – utredning kommunal service

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i stadsfastigheters styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-09-05 framställt en utredningsförfrågan avseende utredning kommunal service för Grönebackens förskola (projektnummer 16003) till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser lokalytan i projektet.

I detaljplan för bostäder och förskola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg prövades möjligheten att skapa nya bostäder och en ny förskola. Planen vann laga kraft 2021 och möjliggör byggnation av ett flerbostadshus med en förskola inrymd i de två nedersta planen. Sedan 2018 har ett inhyrningsprojekt pågått för att ersätta den befintliga förskolan (tidigare Eketrägatan 13A förskola) med sex avdelningar med den nya i flerbostadshuset med cirka 144 barn vilket motsvarar cirka åtta avdelningar.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige i och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler fastställt nya nyckeltal men även styrande planeringsprinciper och principer för avsteg.

Det aktuella projektet avser en inhyrning av en förskola med cirka 144 barn vilket motsvarar cirka åtta avdelningar där lokalytan uppgår till 1 847 kvm vilket motsvarar 12,8 kvm LOA per barn. Att lokalytan ligger över 10 kvm per barn +/- 10 procent beror till stor del på att det är en inhyrning i ett bostadshus vilket gör att möjligheterna att påverka utformning är mer begränsade än när stadsfastighetsförvaltningen själva bygger förskolor. I projektet är samtliga ytor som stadsfastighetsförvaltningen hyr in åt förskoleförvaltningen inräknade i LOA:n till skillnad från vid beräkningen av LOA per barn i egenproduktion där till exempel teknikutrymmen, utvändiga förråd och återvinningsrum ej är inkluderade.

Utifrån att förutsättningar i det aktuella projektet innebär att det ligger bortanför de beslutade nyckeltalen för lokalyta dokumenteras förflyttningen i denna utredning kommunal service.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning nedåt i ett nyckeltalsspannen eller från grundtalet i en tolerans. I det aktuella projektet sker inte en förflyttning nedåt i beslutade nyckeltalsspann utan uppåt, några kompensatoriska åtgärder genomförs därför inte.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Förskolenämnden
- Stadsfastighetsnämnden



Datum 2024-07-04

Ekonomiska konsekvenser för inhyrningsprojekt 16003 – Eketrägatan/Grönbacken ny förskola

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförts till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för projektet: 6 490 tkr
2. Preliminär projektkostnad: 991 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 976
Fastighetsskatt	336
Anpassning/ombyggnad	401 000
Driftskostnad	631
Underhållskostnad	146
Totalsumma	6 490 tkr

Stadsfastigheter vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgåendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 6 490 tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Stadsfastigheters projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. Projektkostnader hos Stadsfastighetsförvaltningen består till största del av inhyrningsprojektledarens nedlagda tid i projektet. Uppskattad projektkostnad för arbetad tid i detta projekt beräknas till 991 tkr. Detta faktureras som en engångsfaktura efter projektavslut.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade kostnader:

Externa kostnader, t.ex. konsulter: 0 tkr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 391 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

