

Yttrande

Utfärdat 2024-04-16

Diarienummer SFF-2023-01509

Handläggare

Mari Leion

Telefon: 031-365 08 02

E-post: mari.leion@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie gällande tillbyggnad av förskolan Lillebyvägen 9

Ärendet

Förskolan på Lillebyvägen 9 består av totalt nio avdelningar där fem avdelningar finns i en permanent byggnad och fyra avdelningar i finns i en tillfällig paviljong. Eftersom det finns långsiktiga behov av permanenta platser skickade stadsledningskontoret/Lokalsekretariatet 2018-02-21 uppdrag om förstudie gällande att ersätta de fyra avdelningarna med fyra avdelningar i en permanent byggnad.

Paviljongen har funnit på plats sedan 2011 och det tillfälliga bygglovets löper ut 2026 utan möjlighet att förlänga.

På grund av att det varit svårt att hitta möjlighet till evakuering under byggnation har det inte förrän nu varit möjligt att gå vidare med ärendet. Stadsfastigheter har tillsammans med Förskoleförvaltningen nu tagit fram en lösning för evakuering vilket hanteras i separat ärende. Evakueringslösningen kommer även att användas för andra evakueringar i samband med reinvesteringar i förskolor i närområdet.

Objektet

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder att ersätta den tillfälliga paviljongen med en permanent byggnad om ca 980 kvm BTA. Den nya delen planeras innehålla fyra avdelningar, tillagningskök, personalytor samt administrativa ytor. Den nya byggnaden planeras att kopplas ihop med det befintliga huset genom en inbyggd förbindelsegång mellan huskropparna.

Den nya byggnaden placeras så långt söder ut som det är möjligt för att få en sammanhållen gård. Befintlig angöring ska användas i så lång utsträckning som det är möjligt.

Den nya byggnaden beräknas kunna vara klar att tas i bruk under våren 2027.

Hyreskonsekvenser

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden kommer att uppgå till:

Hyra befintlig permanent byggnad: 1 165 987 kronor

Preliminär hyra för tillkommande byggnad: 4 200 000 kronor

Total årshyra för Lillebyvägen 9: 5 400 000 kronor (2024 års hyresnivå)

Det tillkommer även kostnader för återställning av verksamhetsanpassningar som är gjorda inne i paviljongen samt återställning av mark i samband med att den paviljongen avetableras vilka kommer att direktfaktureras inom ramen för detta uppdrag.

Investeringsrelaterade driftskostnader: 500 000 kronor

Den uppskattade lokalinvestering bedöms uppgå till ca 58 800 000 kronor. Då denna investering inte överstiger 5 200 prisbasbelopp (300 000 000 kronor) krävs inte inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie.

Den relativt höga kostnaden förklaras av att de tillkommande ytorna för personal, administration och kök som placeras i den nya byggnaden även ska användas av den nu befintliga permanenta delen av förskolan, detta gäller även utemiljön. Den nya byggnaden kommer att vara i ett plan och det kommer, på grund av geotekniska skäl, att behöva pålas och ha en tjockare betongplatta.

Befintligt kök kommer att rivas och byggas om till annan funktion. Det samma gäller befintlig tvättstuga och omklädningsrum.

På grund av osäkerhet på marknaden är det svårt att bedöma i vilken nivå kommande anbud kommer att ligga. Enligt tidplanen ligger kontraktsskrivning med entreprenör cirka 12 månader fram i tiden vilket gör det än mer osäkert. Men om marknadsläget håller i sig ser trenden ut att kunna möjliggöra att vi kan få in fler anbud som kan påverka priset i en positiv riktning. En mer noggrann inventering ska göras för att kunna återanvända befintlig utrustning i nuvarande kök.

Fakturering

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Nedlagda kostnader uppgår till cirka 210 000 kronor.

Förskolenämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Förstudie
2. Ekonomiska konsekvenser

Stadsfastighetsförvaltningen

Mari Leion

Planeringsledare

E-post: mari.leion@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 08 02

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94