

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-07

Ärendenummer FSF-2018-01388

Handläggare: Josephine Stenberg

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

Ny förskola på Smörslottsgatan 69 i Centrum

Förslag till beslut

Förskolenämnden beslutar att acceptera den preliminära årshyran på cirka 5 810 tkr för en förskola med sex avdelningar och tillagningskök på Smörslottsgatan 69 i området centrum samt beslutar att fortsätta projektet.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen har presenterat en projektplan och en preliminär hyreskostnad gällande en ny förskola med sex avdelningar och ett tillagningskök vid Smörslottsgatan 69. Hyran beräknas uppgå till 5 810 tkr per år.

2022 gav förskolenämnden stadsfastigheter i uppdrag att göra en fördjupad utredning gällande en förskola om 6–8 avdelningar med tillagningskök på Smörslottsgatan 69. I samband med beslutet gjorde förvaltningen en undersökning om behovet av platser i området. I linje med den har förvaltningen gått vidare med en förskola på sex avdelningar för att möta det förväntade behovet i planeringsområdet. I utredningen har svårigheter med tomtens höjdskillnader identifierats och upptäckten av parkslide har hanterats.

Förskolans gård har idag 35 m²/barn men det finns risk att detta kan komma att minska på grund av utbredningen av parkslide.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens investeringskostnad är preliminärt beräknad till 81 000 tkr i enlighet med stadens beslutsprocess för byggnation. Preliminär årshyra beräknas till 5 810 tkr.

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien och projekteringen. Upparbetade kostnader uppgår till totalt 6 000 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Hantering av parkslide kan komma att ha negativa effekter på storleken på förskolans gård. Parkslide har stor spridningsrisk och ett större område än vad som är bedömt i dag kan behöva avgränsas och inte ingå i förskolans friyta.

Bedömning ur social dimension

I anslutning till förskolan så förtätar staden med bostäder vilket gör att kommande förskola kommer att möjliggöra att barn boende i närområdet har en förskola som ligger nära hemmet. Förskolans gård kommer att kunna användas av närboende utanför verksamhetstid.

Samverkan

Information har getts till fackliga företrädare vid förvaltningens övergripande samverkansgrupp den 21 maj 2025.

Bilagor

1. Yttrande avseende beslut genomförande av projekt Smörslottsgatan ny förskola
2. Projektplan

Ärendet

Beslut om att acceptera hyreskostnader för en förskola om sex avdelningar med tillagningskök vid Smörslottsgatan 69 i utbildningsområde Centrum.

Beskrivning av ärendet

Förskolenämnden tog 2022 beslut om rivning av befintlig förskola vid Smörslottsgatan 69 och i samband med det gavs uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att starta en fördjupad utredning om att bygga en förskola om 6–8 avdelningar med tillagningskök för att expandera och ersätta befintlig förskola (N608-1388/18).

I samband med beslutet 2022 gällande att gå vidare med en fördjupad utredning så tog förvaltningen fram kapacitetsberäkning för mellanområde Kålltorp-Torpa-Björkekärr för att se på behovet av förskola, då det fanns behov av sex avdelningar. Utifrån 2024 års befolkningsprognos kvarstår behovet av sex avdelningar förskola. Om förskolan inte byggs kommer underskottet vara omkring 25 platser år 2031. I angränsande planeringsområde Kallebäck-Skår-Kärralund finns ett stort underskott på cirka 267 platser år 2031. En utökning i planeringsområde Kålltorp-Torpa-Björkekärr kan avhjälpa underskottet då planeringsområdena angränsar till varandra och det är svårt att hitta platser för förskola i planeringsområde Kallebäck-Skår-Kärralund.

På grund av att det inte finns evakueringsmöjligheter för förskolor i området kommer den nya förskolan på Smörslottsgatan 69 användas för evakuering det första året efter slutbesiktning.

I den fördjupade utredningen har olika svårigheter identifierats, så som att hantera de stora höjdskillnaderna på tomten. Det har även upptäckts att det finns en utbredning av parkslide på två platser, vilket inneburit att mer tid har behövts för att göra vidare utredningar. I utredningen gällande parkslide har stadsfastighetsförvaltningen presenterat en lösning men det finns fortsatt en risk att det kan innebära att friytan kan minska och det kan ge ökade driftskostnader.

Stadsfastighetsförvaltningens projektplan presenterar en förskola med kapacitet och omfattning enligt följande:

Kapacitet: 6 avdelningar samt tillagningskök.

Friyta: $3\,786\text{ m}^2 = 35\text{ m}^2/\text{barn}$

Lokalarea: $1\,227\text{ m}^2 = 11,36\text{ m}^2/\text{barn}$.

Bruttoarea: $1\,591\text{ m}^2$

Friytan följer de av staden beslutade nyckeltalen för området.

Lokalarean är en avvikelse från nyckeltalen som är på $10\text{ m}^2/\text{barn}$. Konsensus finns mellan stadsfastighetsförvaltningen och förskoleförvaltningen att göra avsteg från nyckeltalen. Orsaken till den utökade lokalarean förklaras till största del av att undercentralen för fjärrvärme redan finns och återanvänds från den nu rivna förskolan. Att flytta undercentralen beräknas generera en högre kostnad än vad den ökade lokalarean gör.

Förvaltningens bedömning

Då behovet av platser kvarstår i planeringsområdet bedömer förvaltningen att projektet bör genomföras i enlighet med lokalbehovsplanen.

Johan Olofsson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och säkerhet

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se med kopia till martin.mcelwee@stadsfast.goteborg.se