



**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

2022-11-07



Innehåll

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



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskolenämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2018-10-30
	230-0879/18
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	16003
Diarienummer	230-0879/18
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 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 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 Ekestrådet 13A inkl den provisoriska etablering som idag står där. Preliminär inflyttning under 2022.”



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 utformas utifrån Lokalförvaltningens TKA 2021, samt Ramprogram, Behovsbeskrivning och Rumsfunktionsprogram för förskola.

- Planskiss finns framtagen. (Planskiss har genomgått facklig granskning.) se bilaga 3A och 3B.
- Skiss finns framtagen på utformning av skolgård. Se bilaga 2A och 2B.
- Typrumsbeskrivning finns framtagen. Se bilaga 4.

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 från 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

- Inga ytterligare handlingsalternativ utreda.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

- Hyra, utlåtande från Lokalförvaltningens hyresjurister:**
Det ska understrykas att den annonserade hyran i hyreskontraktet inte är en marknadshyra, utan en produktionshyra utifrån vad hyresvärdens byggkostnader för lokalen uppgår till. Lokalförvaltningen vill göra Förskoleförvaltningen och Stadsledningskontoret medvetna om detta inför sitt beslut om inhyrning. Ett jakande beslut av nämnda hyresnivå medför att lagstiftningen i 12 kap. 57 a § JB frångås och kan riskera att orsaka en snedvriden bild av vad marknadshyran uppgår till för den aktuella lokaltypen i det geografiska området. Enligt lokalförvaltningens underlag ligger marknadshyran av nyproducerade lokaler för den nu aktuella verksamhetstypen på ca 10-15 % lägre per kvadratmeter per år jämfört med nu begärd hyresnivå. Hyresvärden motiverar den föreslagna hyresnivån med hänvisning till rådande situation inom byggsektorn med ökade produktionskostnader.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

- **Befintlig förskola med provisoriska paviljonger:**

Den befintliga förskolan i närområdet innefattar idag en expansion i form utav provisoriska paviljonger. Det tillfälliga bygglov för dessa paviljonger kan som längst förlängas till 2026-05-20, därefter behöver paviljongerna vara avetablerade. I detaljplanen för området planeras även den befintliga förskolan att rivas för att utöka den intilliggande parken i samband med färdigställandet av den nya förskolan.

Sammanfattningsvis föreligger det en risk vid beslut att hyra in denna förskola i form utav en påverkad bild av marknadshyran. (enligt ovan beskrivning)

Det föreligger också en risk vid beslut att inte hyra in denna förskola i form utav förlorade förskoleplatser i närområdet. (enligt ovan beskrivning)

- **Tid för beslutsprocess:**

Det samlade värdet av denna förhyrning bedöms överstiga 50 mkr vilket innebär att ett beslut krävs från Kommunstyrelsen.

Projektets tidplan är beroende av tiden för beslutsprocessen. Det kan föreligga en risk för att tidplanen förskjuts beroende på när beslut fattas.

Dialog kommer att ske löpande med projektets intressenter för att i möjligaste mån kunna anpassa sig utifrån detta.

EKONOMI

Utdrag ur Rapport Ekonomiska konsekvenser, Bilaga 5:

”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 Ekeströmgatan 13.”

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 917 850
Fastighetsskatt	336 466
Ombyggnadstillägg	401 125



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Underhållskostnad LF	186 547
Driftkostnad LF	539 324
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	92 191
Totalsumma	6 473 503

BILAGOR

- Bilaga 1. Uppdrag Fsk Grönebacken.
- Bilaga 2A. Förskolegård.
- Bilaga 2B. Förskolegård.
- Bilaga 3A. Planritning plan 1.
- Bilaga 3B. Planritning plan 2.
- Bilaga 4. Rumsbeskrivning.
- Bilaga 5. Rapport ekonomiska konsekvenser Grönebacken.
- Bilaga 6. Ekonomiska konsekvenser Grönebacken.
- Bilaga 7. Annuitetsuppställning.



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

Josephine Stenberg

Johan Nyström

Julia Löfqvist

Fredrik Appelgren

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se