

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-17

Diarienummer: N608-1238/19

Handläggare: Petra Strand, Mari Leion

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

Begäran om inhyrning av lokal – acceptans av hyreskonsekvens

Förslag till beslut

Förskolenämnden begär att stadsfastighetsnämnden går vidare i projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvm på Grönebackens gata 7 för ändamålet förskola och därmed accepterar hyreskostnadskonsekvensen.

Sammanfattning

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekestrådgatan/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 Ekestrådgatan 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 presenterar en lösning där hyresvärden, Botrygg Göteborg AB erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm (LOA). Friytan 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 har lokalförvaltningen valt att göra en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivå. I korthet handlar det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte speglar aktuella marknadshyra. Lokalförvaltningen bedömer att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler ligger 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som här begärs. 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kontraktstiden är satt till tio år och den preliminära hyreskostnaden för förskolenämnden beräknas till 6 473 503 kronor per år. Det samlade värdet beräknas därmed överstiga 50 miljoner kronor vilket innebär att beslut krävs från kommunstyrelsen. Den nämnda hyreskostnaden innehåller enbart inhyrning av lokal på Grönebackens gata 7. Kostnader för säkerhetstekniska installationer är inte inkluderad. Utöver detta tillkommer troligtvis

kostnader i samband med att stadsfastighetsnämnden tar bort befintliga förskolepaviljonger, river förskolan på Ekeströmgatan 13A samt återställer marken i enlighet med ny detaljplan. Kostnader för detta är ännu inte specificerade och det är i dagsläge oklart hur kostnaderna kommer fördelas mellan stadsfastighetsnämnden och förskolenämnden.

Förskoleförvaltningen har fört diskussioner med stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontorets avdelning planering och analys gällande den höga kostnadsnivån och stadsfastighetsförvaltningen har gjort en analys av hyresnivån och menar att hyresnivån ligger över vad som kan anses rimligt i området. Ställningstagandet blir därmed kostnad kontra att tillgodose behov av förskoleplatser i området.

Om förskolenämnden väljer att inte gå vidare i projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, totalt beräknad till 220 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolegården kommer ge tillgång till 34,5 kvm friyta per barn och ligger i direkt anslutning till en park vilket anses vara tillräckligt. 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 mindre 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

Beslutet att hyra in en förskola på aktuell plats bedöms varar förenligt med barnkonventionen.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 22 mars 2023.

Bilagor

1. Yttrande från SLK gällande Grönebacken
2. Förstudierapport gällande Grönebacken

Ärendet

Förskolenämnden har att ta ställning till om stadsfastighetsnämnden ska gå vidare i projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvm på Grönebackens gata 7 för ändamålet förskola.

Beskrivning av ärendet

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekesträgatan/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 Ekesträgatan 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 presenterar en lösning där hyresvärden, Botrygg Göteborg AB erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm (LOA). 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. På våning 1 är även storkök placerat och parkeringsmöjligheter finns i garage i källarplan.

I förstudien har lokalförvaltningen valt att göra en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån. I korthet handlar det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte speglar aktuella marknadshyra. Lokalförvaltningen bedömer att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler ligger 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som här begärs. 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.

Förvaltningens bedömning

Förskoleförvaltningen delar stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontorets bedömning att inhyrningen av förskolelokalen blir kostsam och riskerar att framöver bidra till en högre hyresnivå i andra avtal som rör inhyrning av lokaler i området

I närområdet på Biskopsgatan, står inom kort en ny förskolebyggnad om åtta avdelningar klar, vilket innebär att paviljongen på Oslogatan töms. Den nya förskolebyggnaden ger dock inget tillskott av förskoleplatser eftersom paviljongen hyser evakuering av den gamla förskolan på Biskopsgatan om fyra avdelningar samt förskolan som tidigare fanns på Trondheimsgatans med fyra avdelningar. Trondheimsgatans lokal är enlighet med tidigare beslut i stadsdelsnämnd Lundby överlämnad till grundskolan.

Nära Ekesträgatan ligger Prästvågens förskola som sedan start varit utökad med paviljonger motsvarande fyra avdelningar. Bygglovet har löpt ut och dessa paviljonger om fyra avdelningar kommer inom kort att plockas bort och minskar därmed tillgången till förskoleplatser i området. Det finns en pågående detaljplan för en ny förskolebyggnad på Köpenhammsgatan 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 att förskoleförvaltningen ska lämna de för förvaltningarna gemensamma lokalerna i området.

Backaplan ligger cirka 4,5 kilometer ifrån Grönebacken 7. Här pågår ett detaljplanearbete där området ska förändras från handel- och industriområde till ett tätbebyggt område med flerbostadshus. I skrivande stund är det inte klarlagt hur många förskoleplatser som kommer behövas inom detta område. Området 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.

Förvaltningen upplever ett högt risktagande, då hyreskonsekvenser står klart först efter att omfattande förstudier har genomförts. Lokalplaneringsprocessen sker genom en långsiktig strategisk planering vilket innebär att de kommande inhyrningar planeras in långt innan förhandlingarna med fastighetsägarna är klara. I realiteten innebär detta att det blir svårt att dra sig ur eftersom det inte finns alternativa lokaler.

I det fall förvaltningen ser ett permanent behov av lokaler, är det därmed mer hållbart för staden att äga lokaler, vilket också stöds av den, av kommunstyrelsen 26 januari 2023, antagna riktlinjen Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef ekonomi,
fastighet och säkerhet, intern service

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