

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-12

Diarienummer: N608-2537/20

Handläggare: Josephine Stenberg

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

Reviderat tjänsteutlåtande efter färdig projektering avseende nybyggnation av ny förskola på Bielkegatan

Förslag till beslut

Förskolenämnden beslutar att acceptera den preliminära ökade hyresnivån från 2 771 tkr per år till 4 802 tkr per år.

Sammanfattning

Enlig uppdragsbeställning daterad den 25 januari 2018 har stadsfastighetsförvaltningen (dåvarande lokalförvaltningen) genomfört en förstudie avseende nybyggnation av en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Bielkegatan. Förskolenämnden beslutade 2020-11-25 (§ 218 N608-2537/20) att genomföra projektet och att acceptera den preliminära hyreskostnaden om cirka 2 771 tusen kronor per år.

Under projekteringen av förskolan har ett flertal kostnadsdrivande faktorer identifierats och tillkommande behov har lett till ekonomiska förändringar från det ursprungliga uppdraget.

Förvaltningen anser att projektet är värt att genomföras trots att en friyta på 35 m² per barn inte uppnås och den ökade kostnaden på grund av att det annars finns en risk att inte klara av att erbjuda förskoleplats till barn i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Under projekteringen av förskolan har det identifierats kostnadsdrivande faktorer som påverkar hyreskostnaden för förskoleförvaltningen. Det rör sig om tillkommande behov och kostnadsutveckling i byggindex.

- byggindex har ökat 21 procent
- byggnaden projekteras i tre våningar i stället för två
- tillkommande vändplats
- omprojekteringskostnader

Investeringskalkylen för projektet vid förstudiebeslutet beräknades till 48 Mkr, nu efter projektering beräknas projektkostnaden till cirka 65 Mkr.

Den tidigare beslutade hyresnivån var beräknad på 2 771 tkr per år (2020 års hyresnivå) den nya beräknade hyresnivån är beräknad till 4 802 tkr per år (2023 års hyresnivå). Detta beslut är taget enligt den gamla beslutsmodellen och kan jämföras med ett beslut enligt

beslutspunkt 3 i den nya beslutsmodellen. Vilket innebär att projektet befinner sig efter avslutad projektering.

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.

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

Det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien och projektering. Upparbetade kostnader beräknas i dagsläget till cirka 4 058 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

En förskola i området skulle medföra att barn får närmare till sin förskola vilket kan påverka antalet transporter. På den plats som föreslås för den nya förskolan finns idag en mindre lekplats och gräsyta. Att ta en parkyta i anspråk för byggnation av en förskola kan medföra att boende i närområdet får minskad tillgång till en fri yta. En ny förskola med tillhörande gård kan dock medföra att barnen i närområdet får tillgång till en större, säkrare lekyta under de tider då förskolan inte har öppet.

Förskolan kommer inte nå upp till de krav om 35 m² friyta per barn utan friytan kommer vara på cirka 25 m². I den täta staden är det svårt att få tillgång till stor sammanhållen yta. 25 m² fri yta per barn är det som föreslås i den täta staden i det förslag kring nyckeltal som stadsledningskontoret tagit fram.

Konsekvensen av en liten gård kan vara att slitaget blir högt. I projekteringen har hänsyn tagits till befintlig växtlighet och möjlighet att bevara så mycket som möjligt för att skapa en grön och lummig gård med möjlighet till ekosystemtjänster och sparsamt med konstmaterial.

Bedömning ur social dimension

Att området får tillgång till en förskolegård på kvällar och helger kan bidra till att de boende barnen i närheten får tillgång till en naturlig mötesplats.

Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande att beslut som rör barn ska fattas med hänsyn tagen till barns bästa. Att bygga en ny förskola skapar förutsättningar för att kunna bedriva en pedagogisk verksamhet som kan möta förskolans styrdokument.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 14 juni 2023.

Bilagor

1. Reviderat yttrande efter färdig projektering avseende nybyggnad av förskola Bielkegatan
2. Ekonomiska konsekvenser för nybyggnation av 11514 Bielkegatan ny förskola

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till den förväntade ökade hyreskostnaden av att bygga en förskola om fyra avdelningar med tillagningskök på Bielkegatan.

Beskrivning av ärendet

Uppdrag om förstudie utfärdades av stadsdelsförvaltning Örgryte Härlanda den 25 januari 2018. Därefter har stadsfastighetsförvaltningen utfört en förstudie och en projektering. Detaljplan för förskola på denna plats vann laga kraft i början av 2017.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga en förskola med fyra avdelningar. Tomten är relativt liten och väldigt kuperad vilket ger byggnaden något begränsande förutsättningar. Den förstudie som gjordes och som sedan legat till grund för det tidigare beslutet om hyreskostnad har behövt revideras i projekteringen. Det uppmärksammades att den lösning på två våningar som förstudien föreslog inte gick att genomföra på grund av tomtens utformning vad gäller höjdskillnader och det i stället blev en byggnad på tre våningar. Angöringslösningen som föreslogs i planarbetet och förstudien var inte en säker och godtagbar lösning vilket har ändrats i projektering för att skapa en bra och säker lösning för verksamheten.

Förvaltningens bedömning

I det tidigare tjänsteutlåtandet (N608-2537/20) var förvaltningens bedömning att det skulle vara en utmaning att skapa en bra förskola på denna plats. Detaljplanen ger väldigt strikta begränsningar kring hur byggnaden kan utformas. Detta då tomten är liten och väldigt kuperad. I förstudien och projekteringen har byggnaden placerats på den mest kuperade delen vilket medför att byggnaden ligger i suterräng och gården blir förhållandevis platt.

För att barn, vårdnadshavare och personal ska kunna ta sig säkert från och till sin förskola behöver angöringsytor separeras från gående. I detta projekt har det tillskapats en vändplats vilket lett till en ökad kostnad men det innebär att det blir en säker miljö för barn, vårdnadshavare och personal. Genom att bygga en ny förskola på Bielkegatan öppnas möjligheter för att lämna små inhyrda förskolor i närområdet, samt att möta behovet av nya platser. De nya platserna kan under en period användas till evakuering för andra förskolor i området som har behov av renovering och underhåll vilket leder till en bättre inommiljö för fler barn i Göteborgs Stads förskolor. Förvaltningen bedömer att trots ökade kostnader är värt att genomföra projektet då det annars är risk att behovstäckningen inte kan uppnås och att det skulle kunna innebära högre kostnader för exempelvis tillfälliga paviljonglösningar.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och
säkerhet, intern service

Expedieras till:

Stadsfastighetsförvaltningen stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

Stadsledningskontoret stadshuset@stadshuset.goteborg.se