

Yttrande

SLK-Daterat 2022-11-16

Utfärdat 2024-07-05

Handläggare

Mari Leion

Telefon: 031-365 08 02

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

Diarienummer

Stadsfastighetsförvaltningen

SFF-2023-01004

Diarienummer

Förskoleförvaltningen N608-1238/19

Yttrande avseende inhyrning av förskola på Grönebackens gata 7

Ärendet

I planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn, vilken antogs 2007, pekades den Grönebackens gata ut som en möjlig plats att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse, den befintliga verksamheten vid förskolan vid Ekesträsgatan 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. Den plats som idag används av förskolan ska enligt nu gällande plan ersättas med park.

Lokalförvaltningen genomförde tillsammans med förskoleförvaltningen en förstudie enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning om att hyra in en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekesträsgatan/Grönebackens gata 7.

Förstudien presenterade en lösning där hyresvärden, Botrygg Göteborg AB erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm lokalarea (LOA) och ett tillagningskök. 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 tillagningsköket placerat och parkeringsmöjligheter finns i garage i källarplan.

När förstudien var klar gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån. I korthet handlar det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte bedömdes spegla aktuell marknadshyra för detta geografiska område. Lokalförvaltningen bedömde att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som exploatören begärde. Bakgrunden förklarades främst genom kraftigt ökade produktionskostnader vilket exploatören anser sig behöva få täckning för. En acceptans av föreslagen hyresnivå bedömde Lokalförvaltningen kunde komma att få påverkan på marknadshyror för kommande projekt i området.

Stadsledningskontoret delade lokalförvaltningens analys och bedömde att förskolenämnden behöver ta ställning till hur behovet av kapacitet såg ut och vilken nivå av lokalkostnader man långsiktigt ser som möjlig att hantera. Ett ställningstagande som också skulle ge nödvändig tydlighet och vägledning för andra planerade projekt som ännu befinner sig i tidigt skede eller inom planprocessen.

Förskolenämnden har tagit upp ärendet tre gånger. Vid två tillfällen (2023-03-29 och 2023-04-26) bordlades ärendet och 2023-05-31 avstyrktes förslaget och stadsfastigheter fick i uppdrag att omförhandla.

2023-05-31

§ 107 N608-1238/19

Begäran om inhyrning/acceptans av hyreskonsekvens nya förskolelokaler på Grönebacken

Beslut

1. Förskolenämnden avstyrker förslaget att stadsfastighetsnämnden går vidare i projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvm på Grönebackens gata 7 för ändamålet förskola.
2. Förskolenämnden tillskriver stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Stadsfastighetsförvaltningen har därför på uppdrag av förskolenämnden omförhandlat avtalet med fastighetsägaren Botrygg. Vilket redovisas nedan under *Hyreskonsekvenser*.

Platsen där förskolan Ekesträsgatan 13A, numera Grönebackens gata 19, ska enligt nu gällande detaljplan användas som parkyta. När förskoleförvaltningen lämnar den permanenta förskolan och paviljongbyggnaden ska den permanenta byggnaden rivas och paviljongen avvecklas och därefter ska markytan iordningsställs som parkmark i enlighet med antagen detaljplan. Dessa åtgärder hanteras och initieras av fastighetsavdelningen på stadsfastighetsförvaltningen och ingår inte i förstudiens uppdrag men kommer att tillkomma som kostnad för förskolenämnden.

Det tillfälliga bygglov för paviljongen löper ut i maj 2026.

Hyresobjektet

Botrygg Göteborg AB erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm lokalyta (LOA). Friytan uppgår till 34,5 kvm/barn.

De inhyrda förskolelokalerna är placerade på våning ett och två med egna entréer ut mot gården i norr. Tillagningsköket är placerat på våning 1. Parkeringsmöjligheter finns garage i källarplan.

Preliminärt färdigställande enligt Botrygg, 2029. Detta är dock kopplat till försäljning av lägenheter.

Hyreskonsekvenser

Efter Förskolenämndens återremittering av ärendet 2023-05-31 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5% och att kontraktstiden har förlängts från 10 till 20 år.

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelser och bedömning avseende hyresnivån.

Sedan avtalet upprättades 2022 har det skett indexförändringar kopplat till hyran motsvarande en ökning med cirka 6%. Bashyran är alltså 5% lägre än första förslaget, men har ökat med 6% kopplat till index

Hyresavtal efter omförhandling:

Hyresavtalstid: 20 år

Ny preliminär årshyra 6 490 000 kronor (2024 års hyresnivå) under de första 10 åren. Under resterande avtalstid är den preliminära årshyran 6 089 000 kronor (2024 års hyresnivå). Den del av avtalet som hanterar anpassningar/ombyggnad har kortare avskrivningstid än kontraktstiden vilket är anledningen till att hyreskostnaden är lägre under andra hälften av avtalsperioden. Detta för att minska räntekostnaderna.

Hyresnivån är kopplad till indexering och förändras utifrån rådande ekonomiska läge.

Kostnadstyp	Belopp
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976 000 kronor
Fastighetsskatt	336 000 kronor
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401 000 kronor
Driftskostnad	631 000 kronor
Underhållskostnad	146 000 kronor
Total årshyra år 1-10 (2024 års hyresnivå)	6 490 000 kronor
Total årshyra år 11-20 (2024 års hyresnivå)	6 089 000 kronor

Både att avtalstiden är över 15 år och att det uppskattade sammanlagda kapitalbindande värdet under den första kontraktstiden överstiger 1 100 prisbasbelopp (ca 63 miljoner) gör att det krävs beslut i kommunstyrelsen för att kunna genomföra inhyrning av denna förskolelokal.

Inhyrningens samlade värde om preliminärt 125 790 000 första kontraktstiden vilket motsvarar 20 år innebär alltså att endast kommunstyrelsen kan fatta beslut om att godkänna inhyrningen. Givet att förskolenämnden väljer gå vidare med projektet avser stadsfastigheter via stadsledningskontoret lyfta ärendet vidare till kommunstyrelsen för slutligt avgörande.

Observera att den ekonomiska sammanställningen ovan enbart avser inhyrning av nya lokaler på Grönebackens gata 7. Kostnader kopplade till avetablering av befintlig förskolepaviljong, rivning av den permanenta förskolebyggnaden samt återställning av marken i enlighet med ny detaljplan hanteras inte i detta underlag. Inte heller hur dessa kostnader avses hanteras och fördelas mellan stadsfastighetsnämnden och förskolenämnden.

Fakturering

Om Förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien vilka vid dags datum uppgår till 391 000 kronor.

Förskolenämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Yttrande SLK gällande Grönebackens 2022-11-16
2. Ekonomiska konsekvenser för inhyrningsprojekt 16003- Eketrägatan/Grönebackens ny förskola

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