

Datum 2022-11-16
Diarienummer 1515/18

Yttrande

Yttrande från stadsledningskontoret efter genomförd förstudie om inhyrning av förskolelokaler vid Eketrägatan/Grönebacken

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad 2018-10-30 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av nya förskolelokaler motsvarande 144 platser/8 avd vid Eketrägatan/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 Eketrägatan 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 Eketrägatan/Grönebacken som omfattar 1 847 kvm (LOA). Friytan uppgår till 34,5 kvm/barn. De inhyrda förskolelokalerna är placerade på våning 1 och 2 med egna entréer ut mot gården i norr. På våning 1 är även storköket placerat. Parkeringsmöjligheter finns i garage i källarplan. Framtagna planritningar över lokaler och utemiljö är bifogade förstudien.

Efter färdigställande av de nya bostäderna och förskolan ansvarar stadsfastighetsnämnden för att tidigare inhyrda förskolemoduler avvecklas, att befintlig förskola vid Eketrägatan 13A rivs och att markytan iordningsställs som parkmark i enlighet med antagen detaljplan. Dessa åtgärder hanteras och initieras av fastighetsavdelningen på stadsfastighetsförvaltningen och ingår inte i förstudiens uppdrag. Stadsledningskontoret vill påpeka att det tidsbegränsade bygglov för paviljongerna (totalt 36 platser) som längst kan förlängas till maj 2026.

I denna förstudie 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.

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

Ekonomiska konsekvenser

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 917 850
Fastighetsskatt	336 466
Ombyggnadstillägg	401 125
Underhållskostnad LF	186 547
Driftkostnad LF	539 324
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	92 191
Totalsumma	6 473 503

Om lokalförvaltningens projektkostnader överstiger 4 prisbasbelopp (Pbb) periodiseras kostnaderna över kontraktstiden. Understiger projektkostnaderna 4 Pbb debiteras beställande nämnd dessa. Sammanställningen av projektkostnader för uppskattad tid beräknas till 915 tkr.

Inhyrningens samlade värde om preliminärt 64 735 tkr innebär att endast kommunstyrelsen kan fatta beslut om att godkänna inhyrningen. Givet att förskolenämnden väljer gå vidare med projektet avser 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. Eventuella kostnader som uppkommer i samband med att stadsfastighetsnämnden avetablerar befintliga förskolepaviljonger, river förskolan på Eketrägatan 13A och återställer marken i enlighet med ny detaljplan är inte specificerade, inte heller hur dessa kostnader avses hanteras och fördelas mellan stadsfastighetsnämnden och förskolenämnden.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

Fakturerering

Om förskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer lokalförvaltningen att behöva fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, totalt uppgående till 220 tkr.

Förskolenämndens beslut expedieras till:

Lokalförvaltningen
Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret

Johan Nyström

Planeringsledare

E-post: johan.nystrom@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 02 35

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef Planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34