

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-07

Diarienummer: N608-1238/19

Handläggare: Sara Lindblad

E-post: sara.lindblad@forskola.goteborg.se

Begäran om inhyrning av lokal på Grönebackens gata 7

Förslag till beslut

Förskolenämnden accepterar det omförhandlade förslaget avseende hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7 och beslutar därmed att gå vidare med projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvadratmeter på Grönebackens gata 7.

Sammanfattning

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad den 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Grönebackens gata 7. 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.

I förstudien gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplad till hyresnivån. I korthet handlade det om att informera om att förhandlad hyresnivå inte speglade aktuell marknadshyra. Lokalförvaltningen bedömde att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som begärdes. 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. Förskolenämnden beslutade den 31 maj 2023 att avstyrka förslaget att stadsfastighetsnämnden skulle gå vidare med projektet gällande inhyrning på Grönebackens gata 7. Nämnden beslutade även att tillskriva stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Efter förskolenämndens beslut i maj 2023 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5 procent 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 jämförelse och bedömning avseende hyresnivån. Sedan avtalet upprättades 2022 har det skett indexförändringar kopplat till hyran motsvarande en ökning med cirka 6 procent. Bashyran är alltså 5 procent lägre än första förslaget, men har ökat med 6 procent kopplat till index.

Förskoleförvaltningen ser ett stort behov av förskoleplatser i närområdet för att kunna tillgodose platstillgången både på kort och lång sikt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Efter omförhandling är hyresavtalstiden ändrad från 10 till 20 år. Ny preliminär årshyra är 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. Både att avtalstiden är över 15 år och att det uppskattade sammanlagda kapitalbindande värdet under den första kontraktstiden överstiger 1 100 prisbasbelopp (cirka 63 miljoner) gör att det krävs beslut i kommunstyrelsen för att kunna genomföra inhyrning av denna förskolelokal.

Om förskolenämnden beslutar att gå vidare med projektet avser stadsfastigheter att via stadsledningskontoret lyfta ärendet vidare till kommunstyrelsen för beslut.

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

Tabell 1. Avser aktuell hyreskostnadsberäkning.

Den ekonomiska sammanställningen ovan avser enbart inhyrning av nya lokaler på Grönebackens gata 7. Kostnader kopplade till avetablering av befintlig förskolepaviljong, rivning av den permanenta förskolebyggnaden på Grönebackens gata 19 (tidigare Ekeströmgatan 13 A), 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. Kostnader för säkerhetstekniska installationer samt inventarier tillkommer också.

Den ursprungliga hyreskonsekvensen innan omförhandlingen uppgick till 6 473 503 kronor per år i 10 år.

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

Tabell 2. Avser hyreskostnadsberäkning innan omförhandling.

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolegården kommer ge tillgång till 34,5 kvm friyta per barn och ligger i direkt anslutning till en park. Storleken på gården uppfyller därmed kraven enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal. 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 färre 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

Förvaltningens hantering ligger i linje med nämndens ansvar i skollagen och därmed även i enlighet med barnkonventionens intentioner.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 21 augusti 2024.

Bilagor

1. Reviderat yttrande gällande Grönebackens gata 7
2. 16003 Eketrägatan Grönebacken ny förskola
3. Yttrande från SLK gällande Gröneb.

Ärendet

Förskolenämnden ska ta ställning till om det omförhandlade förslaget för hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7 kan accepteras samt om stadsfastighetsnämnden ska gå vidare med projektet med inhyrning av lokal om 1 847 kvadratmeter på Grönebackens gata 7.

Beskrivning av ärendet

Enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning daterad den 30 oktober 2018 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av ny förskolelokal motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Ekestrådet/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 Ekestrådet 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 presenterade en lösning där hyresvärden, Botrygg Göteborg AB, erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm (LOA). Frysytan 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 gjorde lokalförvaltningen en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån eftersom den förhandlade hyresnivån inte ansågs spegla den aktuella marknadshyran. Lokalförvaltningen bedömde att marknadshyran för nyproducerade förskolelokaler låg 10–15 procent lägre per kvadratmeter jämfört med den hyresnivå som begärdes. 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. Förskolenämnden beslutade den 31 maj 2023 att avstyrka förslaget att stadsfastighetsnämnden skulle gå vidare med projektet gällande inhyrning på Grönebackens gata 7. Nämnden beslutade även att tillskriva stadsfastighetsnämnden att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebackens gata 7.

Efter förskolenämndens beslut i maj 2023 omförhandlades hyran. Det resulterade i att bashyran har sänkts med 5 procent 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 jämförelse och bedömning avseende hyresnivån. Sedan avtalet upprättades 2022 har det skett indexförändringar kopplat till hyran motsvarande en ökning med cirka 6 procent. Bashyran är alltså 5 procent lägre än första förslaget, men har ökat med 6 procent kopplat till index.

Förskoleförvaltningen ser ett stort behov av förskoleplatser i mellanområdena Norra Älvstranden och Kyrkbyn – Rambergsstaden både på kort och lång sikt. Behovet beror dels på ett historiskt underskott av platser i dessa områden, dels på ett ökat behov i samband med ersättning av befintliga lokaler och nybyggnation av bostäder.

Förvaltningen kommer inom kort att inkomma med ett uppdrag till stadsfastigheter att genomföra en förstudie gällande rivning av den befintliga förskolan samt expansion

genom nya lokaler på Äringsgatan för att möta behovet av platser i närliggande områden som till exempel Norra Älvstranden.

På Oslogatan 2 finns en paviljong som var tänkt för evakueringar i samband med nybyggnationer och renoveringar. På grund av totalskada vid brand är nu förskolan Brämaregatan 2D evakuerad till Oslogatan med samtliga fyra avdelningar. Det innebär att underskottet på platser har ökat i området.

Nära Grönebackens gata 7 ligger Prästvägens förskola som har varit utökad med paviljonger motsvarande fyra avdelningar. Bygglovets har löpt ut och dessa paviljonger är avyttrade vilket därmed minskar tillgången till förskoleplatser i området.

Det pågår en förstudie för en ny förskolebyggnad på Köpenhamnsgatan 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 om några förskolelokaler i närområdet som är samlokaliserade på samma fastighet som grundskolorna.

Backaplan ligger cirka 5 kilometer ifrån Grönebackens gata 7. Här pågår ett detaljplanearbete där området ska förändras från handel- och industriområde till ett tätbebyggt område med flerbostadshus. I nuläget är det inte klarlagt hur många förskoleplatser som kommer att tillskapas inom detta område. Närliggande område 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.

Sammantaget ser förvaltningen ett behov av att gå vidare med inhyrning av nya lokaler ändamålsenliga för förskola på Grönebackens gata 7 för att säkerställa full behovstäckning i området.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att behovet av en ny förskola på Grönebackens gata 7 är stort, dels för att ersätta den befintliga förskolan på Grönebackens gata 19 (tidigare Eketrägatan 13 A), dels på grund av behovet att täcka underskottet på platser i områdena som framgår av beskrivningen ovan.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef ekonomi, fastighet och säkerhet

Expedieras till:

stadsfast@stadsfast.goteborg.se

stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se