

Yttrande

D, M, L, KD

25-04-01

Nr 15

Yttrande angående – Inhyrningsbeslut för projekt förskola på Grönebackens gata 7

Yttrandet

De kommande åren förväntas hyreskostnaderna för förskolelokaler att öka kraftigt, vilket utgör en stor ekonomisk utmaning. Denna situation förvärras av den stora underhållsskuld som har byggts upp under lång tid på grund av bristande underhåll av befintliga lokaler. Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna anser att det är av yttersta vikt att säkerställa ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamheten, samtidigt som vi måste garantera att så mycket som möjligt av förskolenämndens resurser används till barnpengen. Skenande lokalkostnader får inte urholka de resurser som är avsedda för barnens utbildning och trygghet.

Behovet av förskoleplatser i mellanområdena Norra Älvstranden och Kyrkbyn – Rambergsstaden är stort, både på kort och lång sikt. Den föreslagna inhyrningen av lokaler på Grönebackens gata 7 kan bidra till att täcka detta behov. Vi ser dock med oro på att hyresnivån trots en omförhandling har ökat efter indexjustering, vilket ytterligare understryker utmaningen med att balansera behovet av fler förskoleplatser med en långsiktigt hållbar ekonomisk förvaltning. Detta visar vikten av att Göteborgs Stad aktivt arbetar med att pressa ner hyreskostnader och säkerställa att resurserna används effektivt.

Vi vill betona vikten av att noggrant granska varje nytt projekt, både vad gäller kostnader och innehåll. Det är avgörande att staden aktivt arbetar för att hålla hyreskostnaderna på en rimlig nivå, så att varje investerad krona maximerar nyttan för barnens utveckling och utbildning. För att säkerställa att förskolan levererar hög kvalitet och bidrar till barnens framtid, måste vi prioritera kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet i alla projekt.

Vår målsättning är att varje beslut vi fattar ska bidra till en förskolemiljö som gynnar barnen, deras utveckling och framtid. Genom att hålla fokus på kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet strävar vi efter att ge barnen de bästa möjliga förutsättningarna under deras tid i förskolan.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-17

Ärendenummer SLK-2024-00798

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se

Inhyrningsbeslut för projekt förskola på Grönebackens gata 7

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Inhyrningsbeslut för projekt förskola på Grönebackens gata 7 godkänns.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Det aktuella ärendet avser en lokalinhyrning om längre än 20 år och med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp vilket innebär att inhyrningsbeslutet behöver fattas i kommunstyrelsen.

I ärendet föreslås en inhyrning avseende en förskola på Grönebackens gata 7 mellan stadsfastighetsnämnden och Botrygg Göteborg AB. Hyresavtalet föreslås för en period om 20 år med ett kapitalbindande värde under den första kontraktperioden på cirka 110,3 mnkr inklusive fastighetsskatt och ombyggnadstillägg. För förskolenämnden innebär det en årshyra den första tioårsperioden på cirka 6,5 mnkr, inklusive drift- och underhållskostnader. Eftersom ombyggnadstillägget skrivs av under de första tio åren sänks hyreskostnaden för förskolenämnden till cirka 6,1 mnkr per år de efterföljande tio åren.

Förskolenämnden beslutade 2024-08-28 § 139 att godkänna beräknad årshyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-02-06 § 10 att tillstyrka inhyrningsbeslut för Grönebackens förskola och att översända handlingar till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut. Stadsledningskontoret föreslår att inhyrningsbeslut för projekt Grönebackens gata 7 förskola godkänns.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I ärendet föreslås att hyresavtal avseende en förskola på Grönebackens gata tecknas med Botrygg Göteborg AB för en kontraktperiod om 20 år och ett kapitalbindande värde på cirka 110,3 mnkr. Inhyrningen innebär en årshyra för förskolenämnden under de första tio åren av kontraktstiden på cirka 6,5 mnkr och för efterföljande tio år en årshyra på cirka 6,1 mnkr då ombyggnadstillägget är avskrivet.

I projektet har inte rivning av den befintliga förskolan på Eketrägatan 13A, avetablering av befintliga lokaler med tidsbegränsade bygglov eller återställning av marken i enlighet med gällande detaljplan utretts och finns därmed inte med i sammanställningen ovan.

Även om investeringen innebär tillkommande driftskostnader för förskolenämnden innebär det inte att ytterligare kommunbidrag bör tillskjutas till nämnden utifrån den resursfördelningsmodell som hittills har tillämpats till verksamhetsnämnderna. Nuvarande modell innebär att nämnderna kompenseras för befolkningsförändringar och för pris- och löneutveckling, i den kompensationen inryms kostnader för lokaler, personal med mera till följd av förändrat antal barn i åldersgruppen 1-5 år.

Kommunstyrelsen fick 2024-11-07 § 451 i uppdrag att föreslå en reviderad modell för nämnder som idag får kompensation för befolkningsförändringar som bättre tar hänsyn till den omställningstid som krävs i samband med expansion och omställning. Uppdraget kommer att återrapporteras till förutsättningar för budget 2026.

Bedömning ur ekologisk dimension

På förskolan ligger den sammanhängande friytan och friytan per barn inom de nyckeltal för friyta som beslutats av kommunfullmäktige samtidigt som förskolan ligger i direkt anslutning till en park. Friytan skapar förutsättningar för att nå de mål som anges i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030.

En hög grönytefaktor på förskolan, det vill säga nyttan av vegetations- och vattenytor, medför att friytan kan bidra till en ökad biologisk mångfald, förbättra lokalklimat och erbjuda rekreationsmöjligheter för såväl barnen på förskolan som boende i området.

Inhyrningen av förskolan innebär att barn i området kan erbjudas en förskoleplats i närhet till hemmet, vilket kan bidra till fler hållbara transporter till fots eller med cykel.

Bedömning ur social dimension

Förskolans gård är placerad i direkt anslutning till byggnaden vilket gör att barnen på ett enkelt sätt får tillgång till gården för aktiviteter och lek. Gården ska utformas för att säkerställa att alla barn får tillgång till lek på sina villkor utan begränsning av funktion eller kön. Att friytan når upp till angivna nyckeltal bedöms även ha en god inverkan på barns hälsa.

Förskolans gård bedöms bidra positivt till området för såväl barn och unga som vuxna och äldre som bor i området vilka har möjlighet att besöka gården under kvällar och helger.

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämndens handlingar 2025-02-06 § 10
2. Förskolenämndens handlingar 2024-08-28 § 139

Ärendet

Förskolenämnden beslutade 2024-08-28 § 139 att godkänna beräknad årshyra avseende en ny förskola på Grönebackens gata 7 och gå vidare med föreslagen inhyrning. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-02-06 § 10 att tillstyrka inhyrningsbeslut för Grönebackens förskola och översända till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Beskrivning av ärendet

I ärendet föreslås att ett hyresavtal tecknas med Botrygg Göteborg AB för en period om 20 år. Det kapitalbindande värdet för den första kontraktperioden uppgår till cirka 110,3 mnkr inklusive fastighetsskatt och ombyggnadstillägg. Hyresavtalet innebär en årshyra för förskolenämnden under den första tioårsperioden på cirka 6,5 mnkr inklusive drift- och underhållskostnader till stadsfastighetsförvaltningen. I avtalet skrivs ombyggnadstillägget av under de första tio åren vilket gör att hyreskostnaden för förskolenämnden sänks till cirka 6,1 mnkr de efterföljande tio åren.

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

- Lokalinvesteringar där den totala projektutgiften överstiger 7 800 prisbasbelopp (cirka 459 mnkr i 2025 års prisnivå).
- Investeringar där den totala projektutgiften väsentlig överstiger normalutfall.
- Inhyrningar om 20 år eller längre.
- Inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp (cirka 97 miljoner i 2025 års prisnivå).

Ärendet avser en lokalinhyrning om 20 år och med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp, vilket innebär att inhyrningsbeslutet behöver fattas i kommunstyrelsen.

Tidigare beslut

Program för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn antogs av byggnadsnämnden 2007 där Grönebackens gata pekades ut som en möjlig plats att förtäta med bostäder. I programmet angavs att den befintliga förskolan på Eketrägatan 13A skulle integreras i planerade bostäder. Utifrån ett tekniskt perspektiv behöver bostäderna och förskolan byggas av samma aktör, Göteborgs Stad genomförde därför en markanvisning och planarbetet startade under 2014.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2020-12-15 § 636 Detaljplan för bostäder och förskola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg, planen vann laga kraft 2021-04-21. I det genomförandeavtal som exploatören tecknat med staden ges möjlighet för Göteborgs Stad att hyra den del av byggnationen som avser förskola.

Stadsfastighetsförvaltningen genomförde en förstudie avseende inhyrning av en förskola för cirka 144 barn vilket motsvarar 8 avdelningar. Efter genomförd förstudie beslutade förskolenämnden 2023-05-31 § 107 att ge stadsfastighetsnämnden i uppdrag att omförhandla förslag till hyreskostnad för förskolan på Grönebackens gata. Efter förskolenämndens beslut har stadsfastighetsförvaltningen omförhandlat hyreskontraktet,

vilket resulterade i att bashyran sänkts med cirka 5 procent och kontraktstiden förlängts från 10 till 20 år.

Förskolenämnden beslutade 2024-08-28 § 139 att godkänna beräknad årshyra avseende ny förskola på Grönebackens gata 7 och gå vidare med föreslagen inhyrning. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-02-06 § 10 att tillstyrka inhyrningsbeslut för Grönebackens förskola och att översända handlingar till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Tidplanen för färdigställande av projektet är preliminärt 2029 men är delvis beroende av stadens beslutsprocess. En detaljerad tidplan kommer att tas fram när erforderliga beslut är fattade.

Förskolan Grönebackens gata 7

Förskolan Grönebackens gata är planerad för cirka 144 barn vilket motsvarar 8 avdelningar och ett tillagningskök. Den totala lokalarean (LOA) uppgår till cirka 1 850 kvadratmeter (kvm) vilket motsvarar cirka 12,8 kvm per barn. Den totala friytan uppgår till cirka 4 970 kvm vilket motsvarar cirka 34,5 kvm per barn.

Behovsdrivande faktorer

I stadsutvecklingen i området sker en förtätning med fler bostäder, förskola och park, vilket innebär att den befintliga förskolan på Eketrägatan 13A saknar planstöd. Utöver det är förskolans tekniska status bristfällig, vilket gör att den inte kan stå kvar utan behöver rivas. Avsikten är att i det aktuella projektet ersätta de cirka 108 platserna på den befintliga förskolan och utöka med ytterligare cirka 36 platser till totalt cirka 144 platser, vilket motsvarar 8 avdelningar.

Förskoleförvaltningen bedömde utifrån befolkningsprognosen 2024 att det fanns ett stort behov av platser i mellanområdet Kyrkbyn-Rambergssnaden där den aktuella förskolan är planerad men även i intilliggande mellanområdet Norra Älvstranden. I bedömningen pekar förvaltningen samtidigt på flera behovsdrivande faktorer, dels det historiska underskott av platser som finns i området, dels behovet av förskoleplatser utifrån planerad bostadsbebyggelse parallellt med att det finns ett behov av att ersätta befintliga verksamhetslokaler.

Utöver att de platserna som idag finns på Eketrägatans förskola behöver ersättas har bygglov för de tidsbegränsade lokalerna på Prästvägens förskola löpt ut vilket gjort att antalet avdelningar minskat från tio till sex. De tidsbegränsade lokalerna på Oslogatans förskola som syftade till att nyttjas som evakueringslokaler i samband med nybyggnation och renoveringar används för närvarande för de fyra avdelningarna på Brämaregatans förskola som skadats vid en brand. Samtidigt pågår en förstudie för att undersöka möjligheten att utöka antalet platser på Äringsgatans förskola i samband med planerade reinvesteringar som vi ett genomförande kommer kräva en evakuering av verksamheten.

Vid Köpenhamngatan pågår en förstudie avseende en förskola med åtta avdelningar, men bedömningen är att den behövs för att tillgodose behovet av platser längs med norra älvstranden utifrån planerat bostadsbyggande. Parallellt med det har grundskoleförvaltningen uttryckt ett behov av att överta de förskolelokaler som idag är samlokaliserade med grundskolor för att kunna tillgodose behovet av platser inom grundskolan.

Förskoleförvaltningens samlade bedömning är att det finns ett behov av en inhyrning av lokaler för verksamheten för att säkerställa att behoven i området kan tillgodoses.

Ekonomi

I den första förstudien som lyftes för beslut 2023 gjorde stadsfastighetsförvaltningen en särskild riskbedömning kopplat till hyresnivån. Förvaltningens bedömning var att referenshyror för nyproducerade förskolor i området låg cirka 10-15 procent lägre än den hyresnivå som exploatören begärde och att den därmed inte speglade marknadshyror i det aktuella området. Exploatören hänvisade till att hyresnivån baserades på produktionskostnader vilket de ansåg sig behöva täckning för.

Förskolenämnden valde att ge stadsfastighetsnämnden i uppdrag att omförhandla förslaget till hyreskostnad. Förhandlingen resulterade i att hyresnivån sänktes med cirka fem procent under förutsättning att kontraktstiden förlängdes från 10 till 20 år. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att hyresnivån efter omförhandling ligger mer i linje med de referensprojekt som använts vid tidigare jämförelse och bedömning av hyresnivå.

Det första avtalet upprättades under 2022 och sedan dess har hyresnivån indexreglerats med sex procent utifrån konsumentprisindex (KPI). Bashyran är därför fem procent lägre än det ursprungliga förslaget men har ökat sex procent kopplat till indexförändringen. Det aktuella hyresavtalet innebär att den totala kapitalbindningen för inhyrning av förskolan Grönbackens gata 7, inklusive fastighetsskatt och ombyggnadstillägg, uppgår till närmare 110,3 mnkr (2024 års prisnivå) för den första avtalsperioden. Under de första tio åren uppgår kapitalbindningen till drygt 5,7 mnkr per år för att under resterande tio åren sänkas till cirka 5,3 mnkr per år. Den lägre kapitalbindningen beror på att ombyggnadstillägget skrivs av under de första tio åren, ett ställningstagande som gjorts för att minska räntekostnaderna.

Stadsfastighetsnämndens verksamhetslokaler finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att samtliga kostnader förknippade med inhyrningen betalas av verksamhetsnämnden. Den preliminära hyran som debiteras verksamhetsnämnden innefattar lokalhyra, fastighetsskatt, ombyggnadstillägg samt stadsfastighetsförvaltningens kostnader för drift och underhåll. Förskolenämndens årshyra för förskolan Grönbackens gata beräknas under de första tio åren av kontraktstiden till cirka 6,5 mnkr per år, under resterande avtalstid sänks den preliminära hyresnivån till cirka 6,1 mnkr per år utifrån att ombyggnadstillägget skrivs av under de första tio åren. För förskolenämnden innebär det en årshyra på cirka 3 500 kronor per kvm de första tio åren och cirka 3 300 kronor per kvm de efterföljande tio åren.

Stadsledningskontoret konstaterar efter avstämning med förskoleförvaltningen att hyreskostnaden per kvm ligger något lägre än genomsnittet för de förskolor som tagits i bruk de senaste åren. Den senaste inhyrningen, Sven Brolids väg, som togs i bruk 2022 har 2025 en hyreskostnad på cirka 3 800 kr per kvm och den senaste egenägda förskolan Litteraturtorget som togs i bruk 2024 har 2025 en hyreskostnad på cirka 3 750 kr per kvm.

I projektet har inte rivning av den befintliga förskolan på Eketrägatan 13A, avetablering av befintliga lokaler med tidsbegränsade bygglov eller återställning av marken i enlighet med gällande detaljplan utretts och finns därmed inte med i sammanställningen ovan.

Styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27) anges styrande nyckeltal vid nyproduktion av förskolor. Det styrande nyckeltalet för lokalyta är 10 kvm LOA +/- 10 procent och friyta för förskolor i mellanstaden är 25-35 kvm per barn och en minsta sammanhängande friyta på 3 000 kvm.

I projektet ligger lokalytan på cirka 12,8 kvm per barn vilket beror på att det vid inhyrningar av förskolor i byggnad som ska möta flera ändamål så behöver förskolans lokaler anpassas till byggnadens förutsättningar, till skillnad från att byggnaden anpassas utifrån den specifika verksamhetens behov. I projektet är samtliga ytor som stadsfastighetsnämnden hyr in för förskolenämnden inräknade till skillnad från vid beräkning av kvm LOA per barn i egenproduktion där till exempel teknikutrymmen, förråd och återvinningsrum inte är inkluderade. Berörda förvaltningar är överens kring avsteget och det har hanterats i enlighet med den avstegshantering som anges i riktlinjen vilket dokumenterats i en utredning av kommunal service. I projektet följs nyckeltalet för sammanhängande friyta på förskolor i mellanstaden såväl nyckeltalspannet för kvm friyta per barn.

I Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22) anges att staden vid långsiktiga behov, likt för förskolor, ska sträva efter att äga fastigheter eller byggnader i egen regi (nämnd eller styrelse). I det aktuella fallet genomfördes en markanvisning innan riktlinjen antogs och ett genomförandavtal tecknades med exploitören. I detaljplanen för område anges att marken där den befintliga förskolan är placerad ska omvandlas till park. Stadsfastighetsförvaltningen har i samverkan med exploateringsförvaltningen och förskoleförvaltningen undersökt möjliga alternativa lösningar men har inte kunnat identifiera några alternativ. Utifrån de förutsättningarna som föreligger bedömer stadsfastighetsförvaltningen att det ej är möjligt att tillgodose behovet av förskoleplatser i området på annat sätt än genom en inhyrning av förskolan på Grönebackens gata hos Botrygg Göteborg AB.

Risker och konsekvenser kring inhyrningen

Stadsfastighetsförvaltningen lyfter i sitt tjänsteutlåtande risker och konsekvenser avseende inhyrningen av förskolan utifrån det avtalsförhållande som föreligger, konkurrensutsättning och behovet av platser.

Göteborgs Stad har sålt marken till Botrygg Göteborg AB som enligt genomförandavtalet har en skyldighet att avsätta en del av byggrätten till förskola eller grundskola. Avtalet har tecknats med avsikten att Göteborgs Stad genom stadsfastighetsförvaltningen hyr in lokalerna utifrån gällande detaljplan, om inhyrningen inte fullföljs föreligger en risk för ersättningsanspråk från fastighetsägaren. Stadsfastighetsförvaltningen värderar dock inte sannolikheten för ett ersättningsanspråk eller vad det skulle kunna röra sig om för kostnader.

Det genomförandavtal som är tecknat mellan Göteborgs Stad och Botrygg Göteborg AB innehåller till övervägande del bostäder, även utifrån ett ekonomiskt perspektiv, vilka inte tillkommer staden utan den privata aktören. Stadsfastighetsförvaltningens samlade bedömning är att uppförandet och inhyrningen av förskolan kan vara en del av ett kontrakt vars huvudsakliga föremål är uppförande av bostäder.

Därmed kan kontraktet ingås utan konkurrensutsättningsförfarande. Stadsfastighetsförvaltningen lyfter dock att det, som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning, uppstår upphandlingsrättsliga risker. I det fall en tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än stadsfastighetsförvaltningen kan sanktionsavgifter och skadestånd aktualiseras.

Förskoleförvaltningen bedömer att det finns ett fortsatt behov av platser i området, parallellt med att den befintliga förskolan på Eketrägatan behöver rivas då den saknar planstöd och har brister i teknisk status. Stadsfastighetsförvaltningen har i samverkan med exploateringsförvaltningen och förskoleförvaltningen undersökt möjliga alternativa lösningar i området, potentiella byggrätter eller befintliga lokaler som skulle kunna tillgodose behovet, men har inte kunnat identifiera några alternativen inom den aktuella geografin. Vidare bedömer de inte att det finns någon realistisk möjlighet att uppföra en fristående förskola på den aktuella fastigheten. Av tekniska skäl behöver byggnation av bostäder och förskola utföras som en helhet och byggas av samma aktör.

De risker som är kopplade till ersättningsanspråk, sanktionsavgifter och skadestånd behöver vägas mot risken som uppstår om förskolenämnden inte kan fullfölja sin lagstadgade skyldighet att erbjuda en förskoleplats nära hemmet inom fyra månader. En risk som förskolenämnden lyfter utifrån att det finns ett befintligt underskott av platser i området parallellt med att den befintliga förskolan på Eketrägatan kommer att behöva rivas.

Stadsledningskontorets bedömning

Projektet avseende inhyrningen av en ny förskola på Grönebackens gata initierades i syfte att tillgodose behovet av kommunal service utifrån planerad stadsutveckling i området. Förskoleförvaltningens bedömning är att det finns ett fortsatt behov av platserna för att kunna ersätta den befintliga förskola och täcka det underskott av platser som finns i området.

Förskolenämnden beslutade 2024-08-28 § 139 att godkänna beräknad årshyra avseende ny förskola på Grönebackens gata 7. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-02-06 § 10 att tillstyrka inhyrningsbeslut för Grönebackens förskola och att översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Stadsledningskontoret bedömning är att förvaltningarna följer den styrning som kommunfullmäktige antagit, projektet påbörjades innan inriktningen kring när staden ska sträva efter att äga kommunala verksamhetslokaler antogs och berörda förvaltningar har sökt andra möjliga lösningar för att tillgodose behoven i området men konstaterar att de möjligheterna är begränsade. I projektet avviker lokalarean per barn från de beslutade nyckeltalen men stadsfastighetsförvaltningen lyfter att förutsättningarna vid en inhyrning av förskolor skiljer sig från när staden bygger egna lokaler vilket gör att nyckeltalet ligger något högre, avvikelserna har hanterats i enlighet med styrningen.

Stadsledningskontoret delar stadsfastighetsförvaltningens bedömning kring de risker och konsekvenser som lyfts kopplade till projektet. Att tillämpa undantag från upphandlingslagstiftningens annonseringsskyldighet inom ett så juridiskt svårbedömt område som hyresundantaget, är förenat med risker. I aktuellt fall behöver dock dessa risker vägas mot de avtalsrättsliga risker och konsekvenser som följer av Göteborg Stad och Botrygg Göteborg AB:s avtal.

Behovet av förskoleplatser i området och de ytterst begränsade möjligheter att tillgodose detta behov på annat sätt ska också vägas in. Tillgodoses inte detta behov finns det en risk att förskolenämnden inte kan uppfylla sin lagstadgade skyldighet att inom fyra månader från det att önskemål inkommit erbjuda en förskoleplats så nära barnets eget hem som möjligt. Vid en sammanvägd bedömning av de risker som förslaget ger upphov till gör stadsledningskontoret bedömningen att riskerna som uppstår om inhyrning inte sker väger över de risker som inhyrningen medför.

Mot bakgrund av bedömningen ovan gällande riskerna, samt mot att förskolenämnden har godkänt hyresnivån och stadsfastighetsnämnden har tillstyrkt inhyrningsbeslutet, föreslår stadsledningskontoret att inhyrningsbeslut avseende projekt förskolan Grönebackens gata godkänns.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



§ 10 Ärendenummer SFF-2023-01004

Inhyrningsbeslut för Grönebacken

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker inhyrningsbeslut för inhyrningsprojekt Grönbackens förskola samt översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-17

Diarienummer SFF-2023-01004

Handläggare Fredrik Appelgren

Telefon: 031-365 00 00

E-post: fredrik.appelgren@stadsfast.goteborg.se

Inhyrningsbeslut för Grönbackens förskola

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden tillstyrker inhyrningsbeslut för inhyrningsprojekt Grönbackens förskola samt översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har genomfört en markanvisning och tecknade ett genomförandeavtal med Botrygg Göteborg AB för att uppföra ett flerbostadshus som inkluderande lokaler för förskoleverksamhet. Genomförandeavtalet anger att stadsfastighetsförvaltningen ges möjlighet att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen avsatts till förskola.

Stadsledningskontoret uppdrog 2018 åt Lokalförvaltningen att genomföra en förstudie för att hyra ovan nämnda lokaler med tillhörande förskolegård.

Förstudien visar att lokalerna med tillhörande utemiljö bedöms ändamålsenliga för dess avsedda användning. Förskolenämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 139 att gå vidare med projektet och inhyrning av lokalerna (Bilaga 3).

Utifrån att kommunfullmäktige 2024-11-07 § 451 antog revidering av *Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler* krävs även inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen vid inhyrningsprojekt som överstiger 1 650 prisbasbelopp första kontraktperioden eller som överstiger 20 år.

Ärendet gäller en inhyrning av lokal för förskola på åtta avdelningar med tillagningskök samt förskolegård på Grönebackens gata 7

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förskolenämnden återremitterade ärendet till stadsfastighetsförvaltningen den 31 maj 2023, § 107 för att omförhandla förslaget till hyreskostnad för ny förskola på Grönebacken (bilaga 2). Omförhandling med hyresvärd har resulterat i att bashyran sänkts med fem procent mot att kontraktstiden förlängts från 10 till 20 år.

Det innebär att den totala kapitalbindningen för inhyrning av Grönbackens förskola, inklusive fastighetsskatt och ombyggnadstillägg uppgår till närmare 110,3 miljoner kronor för den första avtalsperioden om 20 år (2024 års priser). Under de första 10 åren uppgår

kapitalbindningen till drygt 5,7 miljoner kronor per år för att under resterande 10 åren sänkas till 5,3 miljoner per år. Den lägre kapitalbindningen beror på att ombyggnadstillägget skrivs av under de första 10 åren.

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran, efter omförhandlingen, ligger mer i linje med de referensprojekt som användes vid tidigare jämförelse och bedömning av hyresnivån. Sedan det första avtalet upprättades under 2022 har hyran indexreglerats 6 procent utifrån konsumentprisindex (KPI). Bashyran är därför 5 procent lägre än det första förslaget men har ökat 6 procent kopplat till indexförändringen, därav blir en jämförelse i kronor delvis missvisande.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra. Samtliga kostnader för inhyrningen betalas därför av hyresgästen (verksamhetsnämnden). Den preliminära hyran (2024 års hyresnivå) som debiteras verksamhetsnämnden innefattar lokalhyra, fastighetsskatt, ombyggnadstillägg samt stadsfastigheters drift- och underhållskostnader. Självkostnadshyran för inhyrning av Grönebackens förskola beräknas under de första 10 åren att uppgå till 6,5 miljoner kronor per år. Under resterande avtalstid (10 år) sjunker den preliminära årshyran till 6,1 miljoner kronor per år. Det beror som tidigare nämnts på att avtalet som reglerar ombyggnadstillägget har kortare avskrivning än kontraktstiden, ett val som gjorts för att minska räntekostnaderna. Förskolenämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 139 att acceptera den omförhandlade preliminära hyran (bilaga 3).

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolegården kommer ge tillgång till 34,5 kvm friyta per barn och ligger i direkt anslutning till en park. Genom att säkerställa en hög grönytefaktor kan friytan medverka till ökad biologisk mångfald. Befintliga träd och grönytor kommer att behållas i så hög utsträckning som möjligt för detta syfte. 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. I enlighet med detaljplanen ska också den befintliga närliggande förskolan rivas tillsammans med dess för närvarande uppställda paviljonger, för att iordningsställas till parkmark.

Bedömning ur social dimension

Lokalerna och tillhörande utemiljö bedöms ändamålsenliga för dess avsedda användning.

Den antagna detaljplanen anger att den befintliga Eketrätatans förskola ska rivas i samband med byggnationen av förskolan på Grönebackens gata för att kunna anlägga mer parkyta.

Den nya förskolan avser därmed inte bara vara en utökning i kapacitet i antalet förskoleplatser utan fungerar också som ersättning för platsens befintliga avdelningar. Den möjliggör därigenom fortsättningsvis förskoleplatser i närområdet samt en förskolegård som kan nyttjas av boende under kvällar och helger.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-10-21).

Bilagor

1. Uppdragsbeställning
2. Protokollsutdrag fsn 2023-05-31 § 107
3. Protokollsutdrag fsn 2024-08-28 § 139
4. Tjänsteutlåtande fsf 2024-08-07
5. Förstudierapport Grönebacken
6. Uppdrags- och Projektplan Grönebacken
7. Utredning om kommunal service – Grönebacken
8. Rapport ekonomiska konsekvenser Grönebacken

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av lokal för en förskola om åtta avdelningar med tillagningskök samt förskolegård på Grönebackens gata 7. Nämnden ska ta ställning till om den tillstyrker inhyrningsbeslutet för inhyrningsprojektet samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 20 år.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

År 2007 antogs planprogrammet för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn där Grönebackens gata pekades ut som en möjlig plats att förtäta med ytterligare bostadsbebyggelse. Eftersom det inte finns någon realistisk möjlighet att uppföra en fristående förskolelokal vare sig på Grönebackens gata eller inom det geografiska närområdet ska den befintliga verksamheten vid förskolan på Eketrägatan 13A integreras, enligt nämnda planprogram. Då förskolor är i behov av en större sammanhängande friyta i direkt anslutning till sin lokal, har tidigare lokalförvaltningen i dialog med förskoleförvaltningen och tidigare fastighetskontoret, inte heller kunnat identifiera några andra alternativ i form av potentiella bygggrätter eller befintliga lokaler som kan tillgodose förskoleförvaltningens behov av förskoleplatser inom det geografiska området.

Eftersom byggnationen av bostads- och förskoledelen av tekniska skäl behöver utföras som en teknisk helhet, måste bostads- och förskoledelen byggas av samma aktör. Staden genomförde därför en markanvisning och planarbetet startade 2014. Genom att effektivare utnyttja befintlig mark och tillåta uppförande av såväl bostadslokaler som lokaler för förskoleverksamhet blir markutnyttjandet även mer effektivt än om endast förskoleverksamhetens lokaler skulle uppföras på samma yta. Det föreligger således både ekonomiska skäl för staden att utforma avtalet på detta sätt, vilket även leder till samhällsekonomiskt lägre kostnader för staden.

Den nya detaljplanen vann sedan laga kraft i april 2021. Det genomförandeavtal som exploatören har tecknat med staden ger möjlighet att hyra den del av byggnationen som i detaljplanen har avsatts till förskola. Den plats som idag används som förskolan ska, enligt nu gällande plan, ersättas med park.

Lokalförvaltningen genomförde sedan tillsammans med förskoleförvaltningen, en förstudie (2022-08-22) enligt stadsledningskontorets uppdragsbeställning om att hyra in en förskola motsvarande 144 platser/8 avdelningar vid Eketrägatan/Grönebackens gata 7.

Resultat av förstudie

Förstudien presenterade en lösning där hyresvärden erbjuder en lokal på Grönebackens gata 7 som omfattar 1 847 kvm lokalytan (LOA) och ett tillagningskök. 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.

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

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

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-11-07 § 451), anges att lokaler av denna karaktär i första hand ska ägas och i sista hand hyras. I detta fall har en markanvisning skett långt tidigare än nämnda riktlinjes antagande. Den nu gällande detaljplanen anger att den befintliga förskolan i närområdet ska rivas och göras om till parkmark, vilket gör att den befintliga förskolan idag saknar planstöd. Utifrån ovan har stadsfastighetsförvaltningen bedömt att det saknas handlingsalternativ för att tillgodose de förskoleplatser som förskoleförvaltningen är i behov av i det geografiska området, annat än genom en förhyrning av lokalerna som omfattas av inhyrningsprojektet.

Förskolenämnden har tagit upp ärendet tre gånger. Vid två tillfällen (2023-03-29 och 2023-04-26) bordlades ärendet och den 31 maj 2023 avstyrktes förslaget enligt § 107. I beslutet att avstyrka förslaget fick stadsfastigheter även i uppdrag att omförhandla hyreskontraktet.

Hyresnivån omförhandlades och förskolenämnden beslutade den 20 augusti 2024 enligt § 139 att acceptera den reviderade hyresnivån.

Hyresnivå

Efter förskolenämndens återremittering av ärendet omförhandlades bashyran med 5% sänkning mot att kontraktstiden förlängts. Efter omförhandlingen av bashyran gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att hyran nu ligger i linje med de referensprojekt som förvaltningen har utgått ifrån vid jämförelse och tidigare bedömning av hyresnivån.

Den nya preliminära årshyran som stadsfastighetsförvaltningen kommer att debitera förskoleverksamheten uppgår under de första tio åren till 6,5 miljoner kronor per år (2024 års hyresnivå). Under resterande avtalstid (10 år) sjunker den preliminära årshyran till 6,1 miljoner kronor (2024 års hyresnivå). Sänkningen beror på att det föreslagna avtalet, som reglerar ombyggnadstillägget, har kortare avskrivning än den totala kontraktstiden. I den preliminära hyran som debiteras verksamheten ingår även kostnadsposter för drift- och

underhåll, vilket gör att beloppen skiljer sig åt mot kapitalbindningen. Nedan redovisas de olika kostnadsposterna som den preliminär årshyran består av, enligt nämnda förstudie.

Kostnadsposter årshyra	Belopp (tkr)
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	4 976
Fastighetsskatt	336
Anpassning/ombyggnad år 1-10	401
Driftskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	631
Underhållskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	146
Total årshyra år 1-10	6 490
Total årshyra år 11-20	6 089

Hyresavtalet föreslås, enligt förstudien, att tecknas på 20 år, vilket innebär en sammantagen kapitalbindning om närmare 110 270 tusen kronor för stadsfastighetsnämnden. Med kapitalbindning avses kontraktsvärdet, de vill säga de kostnader som stadsfastighetsnämnden förbinder sig att betala till hyresvärden. Förvaltningens egna drifts- och underhållskostnader är ej inkluderade i kapitalbindningen.

Projekt	Kontrakts period	Total kapitalbindning (tkr)	Diarie-nr
Eketrägatan/ Grönebacken ny förskola (16003)	20 år	110 270	SFF-2023-01004
Varav kapitalbindning år 1-10	1–10	57 140	
Varav kapitalbindning år 11-20	11–20	53 130	

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler krävs beslut i kommunstyrelsen innan inhyrning kan ske för lokalärenden som föreslår inhyrningar om 20 år eller längre samt för inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp.

Genomförandet av projektet överstiger dessa beloppsgränser och innan ett genomförande av inhyrningen kan genomföras krävs därför ett inhyrningsbeslut i kommunstyrelsen.

Hyresobjektet

Lokalarean (LOA) för förskolan uppgår till 1 847 m² vilket innebär en lokalyta per barn på 12,8 m². Lokalytan per barn är därmed 1,8 kvadratmeter högre än vad som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttja och samlokalisering för kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27). Konsensus råder med förskoleförvaltningen för att tillåta LOA per barn att överstiga stadens nuvarande riktlinje då det ger verksamheten en mer ändamålsenlig lokal (se Bilaga 7). När staden hyr in lokaler som

ska användas till förskola i en byggnad som avser flera ändamål, behöver lokalerna i större utsträckning anpassas utifrån byggnadens givna förutsättningar snarare än att byggnaden anpassas specifik efter den givna verksamheten. I projektet är samtliga ytor som stadsfastighetsförvaltningen hyr in åt förskoleförvaltningen inräknade i LOA:n till skillnad från beräkningen av LOA per barn i egenproduktion där till exempel teknikutrymmen, utvändiga förråd och återvinningsrum inte är inkluderade. Det gör i detta fall att summan av ytan, beräknat i LOA, överstiger de nyckeltal som fastställts i riktlinjen.

Den totala friytan uppgår till 4 967 m², vilket innebär 34,5 m² per barn i friyta och följer därmed stadens nuvarande riktlinje som anger 25–35 kvm friyta per barn.

BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	8
Totalt antal platser	144
- Antal tillskapade platser	36
- Antal ersatta platser	108
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej

TOTAL	
LOA	1 847 m ²
Lekarea inom fastigheten	4 967 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	12,8 m ²
Lekarea inom fastigheten	34,5 m ²

Lokalerna återfinns på våning ett och två, där avdelningarnas entréer är belägna ut mot gården. Storkök är placerat på våningsplan ett, med närhet till hiss för leveranser till de olika avdelningarna. Under förskolans lokaler finns ett parkeringsgarage, där det också går att finna en tillgänglig parkering. På våningsplanen ovanför förskolan planeras bostäder.

På skolgården kommer det att finnas både förråd samt barnvagnsförråd tillhörande förskolan.

Nulägesanalys för risker och konsekvenser

Om staden inte fullföljer inhyrningen kan förskoleförvaltningen inte erbjuda förskoleplatser i det geografiska området eftersom den befintliga förskolan vid Eketrägatan 13A behöver rivras, då den både saknar planstöd och är i dåligt skick. Konsekvensen av att inte bygga en integrerad förskola på Grönebackens gata skulle bli ett underskott med ca 170 förskoleplatser i det geografiska området vilket innebär en överhängande risk att staden inte kan uppfylla sin

lagstadgade skyldighet att tillhandahålla förskoleplatser inom fyra månader i nära anslutning till hemmet.

Staden har sålt marken till exploatören som enligt gällande detaljplan har skyldighet att nyttja en del av byggrätten som förskola eller skola. Stadsutvecklingen och marköverlåtelsen har skett med förväntan om inhyrning till staden utifrån detaljplanen. Om inhyrningen inte fullföljs finns det därför en risk för ett ersättningsanspråk från fastighetsägaren.

Det aktuella stadsutvecklingsprojektet innehåller till övervägande del – inkluderat den största ekonomiska delen av avtalet – uppförande av bostäder, vilka inte tillkommer staden, utan den privata fastighetsägaren. Det finns inte heller några andra fastighetsägare som kan tillhandahålla lokaler för förskoleverksamhet i den storleken inom det geografiska området än den aktuella fastighetsägaren. Sammantaget gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att uppförandet och inhyrningen av förskolan bör ses som en del av ett kontrakt vars huvudsakliga föremål är uppförandet av bostäder. Uppförandet och inhyrningen kan därmed ingås utan konkurrensutsättningsförfarande. Som vid all anskaffning utan konkurrensutsättning kan upphandlingsrättsliga risker aktualiseras. Om tillsynsmyndighet eller domstol gör en annan bedömning än förvaltningen kan sanktionsavgift och skadestånd aktualiseras. Denna risk behöver dock vägas mot de risker som uppstår om staden inte kan erbjuda förskoleplatser inom det aktuella geografiska området samt eventuella risken för ersättningsanspråk från fastighetsägaren vid utebliven inhyrning.

Den nu angivna preliminära tiden för färdigställande av lokalerna är år 2029. Men givet att förskolelokalerna endast är en liten del av vad som ska byggas och merparten av byggnationen består i bostäder, föreligger således en risk för att projektet kan bli försenat om fastighetsägaren inte får ihop sin ekonomi för bostäderna enligt planerat.

Förvaltningens bedömning

Utifrån stadsfastighetsnämndens ansvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler samt stadens tidigare agerande i ärendet bedömer förvaltningen att inhyrningen ska genomföras.

Förvaltningen bedömer att det inte finns andra godtagbara sätt att tillgodose behovet av förskoleplatser inom aktuellt område och att inhyrningen således ligger i linje med kommunfullmäktiges beslutade inriktning om när lokalanskaffning kan ske genom inhyrning (dnr 0387/22). Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar därför att stadsfastighetsnämnden ska tillstyrka inhyrningsbeslutet.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investerin



Begäran om inhyrning av lokal – acceptans av hyreskonsekvens 2024

§ 139, N608-1238/19

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.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-08-07

Yttrande D, M, L, KD daterat 2024-08-26, protokollsbilaga 8

Protokollsutdrag skickas till

stadsfast@stadsfast.goteborg.se

stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se



Vid protokollet

Sekreterare

Emma Dolonius

Rätt utdraget ur protokoll intygar:

Helena Lindberg, chef Planering, analys och kansli

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Yttrande

D, M, L, KD

2024-08-26

Ärende 8

Yttrande angående – Begäran om inhyrning av lokal på Grönebackens gata 7

Yttrandet

De kommande åren förväntas hyreskostnaderna för förskolelokaler öka kraftigt, vilket utgör en stor utmaning för nämnden. Denna situation förvärras av den stora underhållsskuld som har byggts upp under lång tid på grund av bristande underhåll av befintliga lokaler. Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna anser att det är av yttersta vikt att säkerställa ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamheten, samtidigt som vi måste garantera att så mycket som möjligt av nämndens resurser används till barnpengen. Skenande lokalkostnader får inte urholka de resurser som är avsedda för barnen.

Behovet av förskoleplatser i mellanområdena Norra Älvstranden och Kyrkbyn – Rambergsstaden är stort, både på kort och lång sikt. Den föreslagna inhyrningen av lokaler på Grönebackens gata 7 kan bidra till att täcka detta behov. Men trots att hyresnivån har omförhandlats och sänkts med 5 procent, har en indexjustering lett till en ökning med 6 procent. Detta belyser den utmaning vi står inför: att balansera behovet av fler förskoleplatser med en långsiktigt hållbar ekonomisk förvaltning.

Vi vill betona vikten av att noggrant granska varje nytt projekt, både vad gäller kostnader och innehåll. Det är avgörande att staden aktivt arbetar för att hålla hyreskostnaderna på en rimlig nivå, så att varje investerad krona maximerar nyttan för barnens utveckling och utbildning. För att säkerställa att förskolan levererar hög kvalitet och bidrar till barnens framtid, måste vi prioritera kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet i alla projekt.

Då det råder osäkerhet kring när lokalerna på Grönebackens gata 7 blir färdiga, är det avgörande att förvaltningen parallellt även utforskar ytterligare alternativ för att möta det akuta behovet av förskoleplatser i området.

Vår målsättning är att varje beslut vi fattar ska bidra till en förskolemiljö som gynnar barnen, deras utveckling och framtid. Genom att hålla fokus på kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet strävar vi efter att ge barnen de bästa möjliga förutsättningarna under deras tid i förskolan.

Tjänsteutlåtande

Handläggare: Sara Lindblad

Utfärdat 2024-08-07

Diarienummer: N608-1238/19

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 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.

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 kontraktperioden 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 Ekesträdegatan 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). Fritan 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