

Tjänsteutlåtande

Handläggare: Johanna Melkstam

Utfärdat: 2024-06-20

E-post: johanna.melkstam@forskola.goteborg.se

Diarienummer: N608-1405/23

Nybyggnation av förskola Fredagstomten 23

Förslag till beslut

Förskolenämnden beslutar att acceptera beräknad årshyra på 6 402 tkr (2024 års hyresnivå) för en förskola med åtta avdelningar och tillagningskök på Fredagstomten 23 i området Sydväst samt beslutar att fortsätta projektet.

Sammanfattning

Den 24 april 2023 beslutade förskoleförvaltningen på delegation att begära en förstudie av stadsfastighetsförvaltningen att bygga en ny förskola på Fredagstomten 23 inklusive rivning av befintlig byggnad på fastigheten (fastighetsbeteckning Tynnered 76:32). Förskolenämnden fattade den 24 april 2024 ett separat beslut kring rivning av befintlig byggnad och sanering av marken för att minska stadens kostnader för en tomställd lokal samt minska risken för skadegörelse. Den nya förskolebyggnaden på Fredagstomten 23 kommer att ha plats för 144 barn och cirka 30 personal.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förstudien pekar mot en samlad investeringskostnad för hela projektet på cirka 85,8 miljoner kronor (exklusive tidigare beslutad rivning).

Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna efter avslutad förstudie är att:

- tidigare beslut avseende rivning om 8 632 tkr finansieras genom kommuncentrala medel
- preliminär årshyra för lokalerna uppgår till 6 402 tkr enligt 2024 års hyresnivå

Om förskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

Platsen för nybyggnationen är redan i anspråkstagen. Att fortsätta nyttja fastigheten på Fredagstomten 23 för ersättning och expansion av befintlig förskola, innebär mindre miljöpåverkan i jämförelse med om man hade valt en annan obebyggd fastighet. Den nybyggda förskolan kommer att få tillgång till en stor och sammanhängande förskolegård som ger förutsättningar för utevistelse och lärande i olika miljöer vilket är stimulerande och hälsosamt för barnen. Förskolan får tillgång till en utemiljö som motsvarar cirka 38 kvm/barn vilket överstiger stadens riktlinjer som för mellanstaden är 35 kvm per barn. Boverkets rekommendationer kring friyta för förskola är 40 kvm per barn.

En förskolegård med goda förutsättningar för friyta utsätts för mindre slitage då barnen har större yta att sprida ut sig på. Det gör att konstmaterial kan undvikas i stor utsträckning. Gräs och buskar har större möjlighet att etablera sig vilket bidrar positivt för grönytan i området.

Förskolans placering har närhet till busshållplats med goda kommunikationer vilket kan bidra till ett mer hållbart resande för vårdnadshavare som hämtar och lämnar sitt barn på förskolan.

Bedömning ur social dimension

Den planerade förskolan med tillhörande gård kan medföra att barnen i närområdet får tillgång till en större och säkrare lekyta under de tider då förskolan inte är öppen.

Fler barn i området kommer kunna få plats på en förskola nära sitt hem.

Logistiken för vårdnadshavarna underlättas med förskolans närhet till hållplats med täta kommunala kommunikationsmöjligheter.

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 18 september 2024.

Bilagor

1. Begäran om förstudie – Ny förskola på Fredagstomten 23 (delegationsbeslut)
2. Beslut gällande finansiering av rivning av förskolan Fredagstomten 23
3. Yttrande Fredagstomten nybyggnation

Ärendet

Ärendet gäller att ta ställning till hyreskostnad för nybyggnation av förskola med åtta avdelningar och tillagningskök på Fredagstomten 23 i området Sydväst.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen (dåvarande lokalförvaltningen) gjorde 2021 en förstudie kring en omfattande renovering av förskolan Fredagstomten 23. Verksamheten evakuerades höstterminen 2022 till Karneolgatan 79 för att en renovering skulle vara möjlig att utföra. I utredningen framkom att lokalen var i så dåligt skick att stadsfastighetsförvaltningen bedömde att det skulle vara mer lönsamt att riva och ersätta byggnaden. Den 24 april 2023 beslutade förskoleförvaltningen på delegation att begära en förstudie av stadsfastighetsförvaltningen om att bygga en ny förskola på Fredagstomten 23 inklusive rivning av befintlig byggnad på fastigheten. Förskolenämnden fattade den 24 april 2024 ett separat beslut kring rivning av befintlig byggnad och sanering av marken, för att minska stadens kostnader för en tomställd lokal samt minska risken för skadegörelse.

Den nya förskolan kommer att ha plats för 144 barn och cirka 30 personal och ska utformas enligt förskoleförvaltningens behovsbeskrivning/funktionsprogram. Enligt förstudien blir friytan 38 kvm per barn vilket överstiger stadens nyckeltal för mellanområden som är 35 kvm per barn. Lokalarean (LOA) beräknas till 10 kvm per barn, vilket motsvarar stadens nyckeltal. Genom en utökning av förskolan på Fredagstomten 23 finns det möjlighet att lämna inhyrda förskolelokaler i området alternativt avveckla någon mindre enhet, alternativt initialt använda platser på Fredagstomten 23 för evakuering av närliggande förskolor som är i behov av renovering.

Förvaltningens bedömning

Den nuvarande förskolebyggnaden har nått sin tekniska livslängd och tidigare beslut kring att riva har tagits. Verksamheten på Fredagstomten 23 är evakuerad i väntan på ny lokal. Förvaltningen bedömer att en nybyggnation inklusive expansion är viktig för att långsiktigt kunna möta det kommande behovet av förskoleplatser i område samt initialt möjliggöra för evakuering av förskolor i behov av renovering samt på sikt ha möjlighet att lämna små enheter.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och säkerhet

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se