

Yttrande

M, D, L, KD

2024-01-25

Ärende 24

## Yttrande angående Genomförandebeslut avseende inhyrning av Masthuggskajens förskola

### Yttrandet

Det kommer byggas många bostäder i det nya området Masthuggskajen. Staden behöver kunna säkerställa att det finns tillräckligt med förskoleplatser i närområdet och därför är en ny förskola i området nödvändig.

Stadsutvecklingen i innerstaden är utmanande vilket leder till att friytan per barn beräknas bli 19 kvadratmeter. Detta är något lägre än Göteborgs stads riktlinje för förskolor i innerstaden som är 20 – 25 kvadratmeter per barn. Den viktiga, pedagogiska utomhusmiljön riskerar därmed att bli begränsad. Vi vill därför lyfta att det är av yttersta vikt att extra hänsyn tas i projekteringen av gården för att säkerställa en utomhusmiljö med god kvalitet för lek, lärande och fysisk aktivitet. För att kompensera för den begränsade utomhusmiljön behöver även rätt förutsättningar ges i verksamheten, tex gällande bemanning, så att förskolebarnen får möjlighet att upptäcka andra utomhusmiljöer.

**Yttrande**

2024-01-19



Ärende nr: SLK-2023-01060

**Yttrande angående** – Genomförandebeslut avseende uthyrning av Masthuggskajens förskola

**Yttrandet**

Följande yttrande till ärendet har enligt bifogad bilaga lagts av Sverigedemokraterna i förskolenämnden.

**Bilagor**

Yttrande SD i Förskolenämnden daterat 23-10-25

### Ärende nr: 12

**Yttrande angående** – Inhyrning av ny förskola på Första Långgatan 25 inom området Masthuggskajen i Centrum

Efter noggrann granskning av tjänsteutlåtandet avseende den föreslagna inhyrningen av den nya förskolan på Första Långgatan 25, vill Sverigedemokraterna framföra följande synpunkter:

**Utemiljön och Friyta:** Ett av de mest uppenbara problemen med förslaget är den otillräckliga friytan för barnen. Enligt Boverkets rekommendation bör en friyta för förskola vara på minst 3000 m<sup>2</sup> sammanhållen yta. Med en friyta på endast 1343 m<sup>2</sup> för förskolan ligger det aktuella projektet långt under dessa rekommendationer, och även under stadens egna rekommendationer på 35 m<sup>2</sup> per barn. En begränsad friyta kan leda till sämre utemiljö för barnen, mindre plats för lek och rörelse och även en potentiell risk för högt slitage av markytor.

**Ekologisk Dimension:** Ett inslag av konstmaterial som gummi-asfalt, på bekostnad av naturmaterial som gräs och buskage på förskolegården, strider mot stadens mål att öka den biologiska mångfalden. Denna faktor bör tas i beaktande, särskilt i en tid när städerna ställs inför utmaningar relaterade till klimatförändringar och behovet av grönare stadslandskap.

**Kostnadsbedömning:** En hyreskostnad på 3 367 651 kronor per år i 20 år representerar en betydande ekonomisk åtagande för staden. Med tanke på de befintliga bristerna i projektet, särskilt gällande friyta och ekologiska aspekter, ifrågasätter vi om denna kostnad ger bästa möjliga värde för göteborgarnas pengar?

**Transport och Tillgänglighet:** Frågor kring hisslösningar och transporter mellan förskolans våningsplan återstår att lösas. Dessa problem kan påverka den dagliga verksamheten, personalens arbetsmiljö och barnens säkerhet.

**Samverkan med annan verksamhet:** Den planerade närvaron av ett BmSS (boende med särskilt stöd) och hyresrätter ovanpå förskolan kan innebära ytterligare logistiska och säkerhetsmässiga utmaningar, vilket bör beaktas noggrant.

Det är tydligt att det finns ett behov av fler förskoleplatser i området, det ska dock vägas mot de långsiktiga konsekvenserna av att bygga en förskola som inte uppfyller de standarder och rekommendationer som finns. De nämnda problemen ovan och alternativa lösningar behöver noggrant övervägas.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-12-01

Ärendenummer SLK-2023-01060

**Handläggare**

Tommy Eliasson

Telefon: 031-368 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

## Genomförandebeslut avseende inhyrning av Masthuggskajens förskola

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Genomförandebeslut för inhyrning av projekt Masthuggskajens förskola, godkänns.

### Sammanfattning

Hyresavtal föreslås tecknas med Bostads AB Poseidon för en period om 20 år med en grundhyra (kallhyra) som uppgår till cirka 2,9 miljoner kronor per år till ett kapitalbindande värde på cirka 59 miljoner kronor (2023 års prisnivå) för den första hyresperioden.

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 15 år vilket innebär att inhyrningsbeslut krävs i kommunstyrelsen.

Förskolenämnden beslutade 2023-10-25 § 203 att godkänna beräknad hyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 187 att tillstyrka genomförandebeslut för inhyrning av projekt Masthuggskajen ny förskola.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresavtal föreslås tecknas med Bostads AB Poseidon för en period om 20 år med en grundhyra (kallhyra) som uppgår till cirka 2,9 miljoner kronor per år till ett kapitalbindande värde på cirka 59 miljoner kronor (2023 års prisnivå) för den första hyresperioden. Den föreslagna hyresperioden på 20 år bottenar i att föreslagen avtalslängd har gett en bättre hyra för förskolenämnden.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra vilket innebär att samtliga kostnader för inhyrningen finansieras av hyresgästen, förskolenämnden. Utöver redovisade hyreskostnader ovan, tillkommer stadsfastighetsförvaltningens drift- och underhållskostnader samt nedlagda projektledningskostnader vilket sammantaget medför en hyreskostnad för förskolenämnden på cirka 3,4 miljoner kronor per år.

Förskolenämnden beslutade 2023-10-25 § 203 att godkänna beräknad hyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 187 att tillstyrka genomförandebeslut för inhyrning av projekt Masthuggskajen ny förskola.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

I detaljplanen för Masthuggskajen beskrivs att friytan blir mindre än de 35 kvadratmeter per förskolebarn som är målbild i gällande ramprogram för förskole- och grundskolelokaler. Friytan per förskolebarn på Masthuggskajens förskola beräknas bli cirka 19 kvadratmeter per barn. Den mindre friytan kan kopplas till områdets höga exploatering i kombination med platsens geografiska begränsningar. Givet behovet av förskoleplatser beslutade förskolenämnden 2023-10-25 § 203 att godkänna projektet och tillstyrka genomförande.

En mindre gårdsyta kommer sannolikt att resultera i ett högre slitage än vad som annars är sedvanligt och innebär potentiellt ett större behov av icke organiska material för att klara ett sådant slitage. Gården kommer dock innefatta både buskar, träd och grönytor i så lång utsträckning som möjligt som bidrar till områdets grönska. Stadens förskolegårdar är öppna för allmänheten efter verksamhetstid och möjliggör därmed tillträde till ytan för boende i ett tätbebyggt område.

## **Bedömning ur social dimension**

I det nya området Masthuggskajen planeras för nya bostäder och för att de boende i området ska få tillgång till kommunal service i form av förskola, behöver en ny förskola byggas. De befintliga förskolorna i området har inte kapacitet att kunna erbjuda platser i den omfattningen som ökningen av bostäder innebär. Förskolan erbjuder även ett tillskott på lekmöjligheter utanför förskolans verksamhetstid för boende såväl som för besökande barn i området.

I angränsande mellanområde Olivedal-Haga-Annedal-Änggården kommer det framåt vara brist på förskoleplatser då det finns förskolor med tidsbegränsade bygglov. Det gör att den nya förskolan som planeras skulle kunna avlasta området och då främst för att kunna erbjuda plats för barn boende i Linné och Haga.

## **Bilagor**

1. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämndens 2023-11-24 § 187
2. Protokollsutdrag förskolenämnden 2023-10-25 § 203

## Ärendet

Förskolenämnden beslutade 2023-10-25 § 203 att godkänna beräknad årshyra avseende ny förskola på Masthuggskajen, Första långgatan 25. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 187 att tillstyrka genomförandebeslut för projekt ny förskola Masthuggskajen samt översända handlingarna till kommunstyrelsen för beslut om inhyrning.

## Beskrivning av ärendet

Hyesavtal föreslås tecknas med Bostads AB Poseidon för en period om 20 år med en grundhyra (kallhyra) som uppgår till cirka 2,9 miljoner kronor per år till ett kapitalbindande värde på cirka 59 miljoner kronor (2023 års prisnivå) för den första hyresperioden.

Kommunfullmäktiga 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.

1. Lokalinvesteringar där den totala projektavgiften överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 280 miljoner kronor i 2023 års prisnivå)
2. Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall
3. Lokalinhyrningar om 15 år eller längre
4. Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 100 prisbasbelopp (cirka 59 miljoner kronor i 2023 års prisnivå).

Det aktuella ärendet avser en lokalinhyrning om längre än 15 år vilket innebär att inhyrningsbeslut krävs i kommunstyrelsen.

Vid riktlinjens antagande överfördes det operativa ansvaret för att hantera inkommande lokalförsörjningsuppdrag från stadens nämnder och bolagsstyrelser från stadsledningskontoret (tidigare lokalsekretariatet) till stadsfastighetsförvaltningen. Stadsledningskontoret bereder fortsatt ärende som kräver beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med riktlinjen.

I riktlinjen anger kommunfullmäktige en inriktning för när staden ska sträva efter att äga respektive hyra kommunala verksamhetslokaler. Vid långsiktiga lokalbehov om 15 år eller längre ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi (nämnd eller bolagsstyrelse).

De aktuella förskolelokalerna i ärendet ägs av staden genom Bostads AB Poseidon och hyrs ut till förskolenämnden via stadsfastighetsnämnden i enlighet med Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler.

## Tidigare beslut

Stadsledningskontoret översände 2019-03-28 en uppdragställning till lokalförvaltningen (nuvarande stadsfastighetsförvaltningen) avseende en inhyrning av en förskola. Efter genomförd förstudie fattade förskolenämnden 2023-10-25 § 203 beslut om en inhyrning utifrån en beräknad hyra på cirka 3,4 miljoner kronor i 20 år vilket följdes av stadsfastighetsnämnden 2023-11-24 § 187 beslutade att tillstyrka genomförandebeslutet och översända handlingarna i ärendet till kommunstyrelsen för beslut om inhyrning.

## **Aktuellt projekt**

Projekt Masthuggskajen, ny förskola, initierades i syfte att tillgodose behovet av kommunal service i projekt Masthuggskajen som en del av stadsutvecklingsprojekt Älvstaden.

Den nya förskolan på Masthuggskajen, Första långgata 25, är planerad för cirka 72 barn omfattande fyra avdelningar och tillagningskök. Den totala lokalarean (LOA) uppgår till cirka 840 kvadratmeter och friytan till cirka 1 350 kvadratmeter. Friytan ger cirka 19 kvadratmeter per barn vilket är lägre än de 35 kvadratmeter per barn som anges i stadens ramprogram för förskole- och skollokaler.

Den mindre storleken på friytan är en konsekvens av områdets höga exploatering i kombination med platsens geografiska begränsningar. Stadsfastigheter ser att det får som följd ett ökat slitage vilket kräver mer underhåll och potentiellt fler icke organiska material.

## **Stadsledningskontorets bedömning**

Projekt Masthuggskajen, ny förskola, initierades i syfte att tillgodose behovet av kommunal service i projekt Masthuggskajen. Förskolenämnden beslutade 2023-10-25 § 203 att godkänna beräknad hyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 187 att tillstyrka genomförandebeslut för inhyrning av projekt Masthuggskajen ny förskola.

Utifrån att föreslagen lokalinhyrning bedöms möta behovet av förskoleplatser i området i kombination med att bägge nämnderna tillstyrkt genomförande, så föreslår stadsledningskontoret att genomförandebeslut avseende inhyrning av projekt Masthuggskajens förskola godkänns.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



## § 187 Ärendenummer SFF-2023-01154

### Genomförandebeslut, Masthuggskajen, ny förskola

#### Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Masthuggskajen ny förskola samt översänder handlingarna i ärendet till kommunstyrelsen för beslut om inhyrning

#### Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Uppdrags- och Projektplan Masthuggskajen ny Förskola
3. Masthuggskajen Gård
4. Planritning våning 1
5. Planritning våning 2
6. Masthuggskajen Gestaltning
7. Protokollsutdrag förskolenämnden

#### Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen





---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2023-11-24

**Justeringsdag:**

2023-11-24

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Jonathan Olsson

**Ordförande**

Camilla Widman (S)

**Justerande**

Mattias Tykesson (M)



## **Inhyrning av ny förskola på Första Långgatan 25**

### **§ 203, N608-2309/19**

#### **Handling**

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-10-06

Yttrande S, V, MP daterat 2023-10-24, protokollsbilaga 6

Yttrande SD daterat 2023-10-25, protokollsbilaga 7

#### **Beslut**

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på 3 367 tkr per år i 20 år för en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Första Långgatan 25 och går därmed vidare med projektet.

#### **Protokollsutdrag skickas till**

[stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se)

[stadshuset@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadshuset@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