



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-30

Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare

Anna Heed

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Annandagsgatan, ny förskola, nyinvestering, (SFF-2023-01158).
 - b. Solvådersbyn 60, ny förskola, (SFF-2023-01034).
 - c. Fredagstomten 23, ny förskola, (SFF-2023-01213).
 - d. Båtsman Grås gata 2, ersättningsinvestering, (SFF-2023-01436).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt förskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt förskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av Stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av krav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Samverkan

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

Bilagor

1. Utredning kommunal service, Annandagsgatan
2. Protokollsutdrag förskolenämnden Annandagsgatan
3. Utredning kommunal service Solvådersbyn
4. Protokollsutdrag förskolenämnden Solvådersbyn
5. Utredning kommunal service, Fredagstomten
6. Protokollsutdrag förskolenämnden, Fredagstomten
7. Utredning kommunal service, Båtsman Grås gata

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter. Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för förskoleprojekt redovisas nedan.

1.a Annandagsgatan, ny förskola



Visualisering: Soul / Semrén & Månsson

Sedan 1978 har det funnits en förskolebyggnad på Annandagsgatan med två avdelningar som nu nått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. I juli 2022 vann en detaljplan laga kraft som gör det möjligt att bygga en ny förskola i Kortedala, i Östra Göteborg. Efter att ha undersökt förutsättningarna i en förstudie beslutade förskoleförvaltningen att ersätta den gamla förskolan med en ny förskola om fyra avdelningar i två våningar för att kunna möta det kommande behovet av förskoleplatser i området. Göteborgs Stad önskar egentligen inte mindre enheter än sex avdelningar men behovet i denna stadsdel bedöms inte bli mer än fyra avdelningar. Fastigheten kommer dock tillåta en utökning om behovet ändras i framtiden. Förskolan är belägen i den lummiga Adventsparken i Kortedala och kommer ha plats för 72 barn, den kommer innefatta ett tillagningskök samt en stor och sammanhängande förskolegård med mycket naturmark.

Projektet avser uppförandet på en befintlig fastighet där den sammanhängande friytan kommer uppgå till 3 708 kvm vilket innebär 51,1 kvm friyta per barn, vilket avviker från Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal som i mellanstaden uppgår till 35 kvm per barn. Lokalytan (LOA) uppgår till 1 044 kvm vilket motsvarar 14,5 kvm per barn. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent. Konsensus råder med förskoleförvaltningen då både friyta och LOA per barn överstiger riktlinjen för styrande nyckeltal, en utredning av kommunal service har dokumenterats (Bilaga 1). En större friyta skapat möjligheter för framtida utveckling samt bidrar med mindre slitage. Lekutrustning kommer placeras inom friytans riktlinjer.

Projektet byggs i enlighet med Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan med bland annat en betongfri grund som har låg klimatpåverkan.

Lokalinvesteringen bedöms uppgå till 65,1 miljoner kronor, vilket innebär en projektkostnad per bruttoarea (BTA) om 53 186 kronor. Den relativt höga kostnaden beror att förskolan byggs med endast fyra avdelningar och i två plan. Projektet kommer prioritera arbetet med att sänka produktionskostnaderna i kommande detaljprojektering.

Förskolan är redan evakuerad på grund av skadedjur och barnen har flyttat till närliggande fastighet i Kortedala. Beslut om att acceptera preliminär hyra om 4 720 tkr per år beslutades i förskolenämnden 2024-04-24 §81 (bilaga 2).

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	SFF-dnr
Annandagsgatan, ny förskola, nyinvestering (19173)	65 100	2 550	2023-00955

**Avser rivning av befintlig byggnad 2 350 tkr samt utrangering 200 tkr*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

1.b Solvädersbyn, ny förskola



Fasad sydost vid entré

Solvädersbyn 60 är en förskola på västra Hisingen som idag består av tre avdelningar. Förskolan som byggdes 1981, har uppnått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Förstudien har redovisat ett förslag där den gamla byggnaden rivs och ersätts med en ny förskola i två plan, som rymmer sex avdelningar samt tillagningskök. Expansion av Solvädersbyn 60 bedöms som viktig för att möta framtida behov av förskoleplatser, då det pågår planering att förtäta Biskopsgården med bostäder samt utöka tillgången på social service. Den nya förskolan har plats för 108 barn och planeras med en förskolegård i olika zoner som inbjuder till både lek och kreativitet.

Lokalinvesteringen bedöms uppgå till 70 miljoner kronor, exkl. solceller. Det innebär en projektutgift per bruttoarea (BTA) om 47 782 kronor. Den relativt höga projektutgiften kan härledas till större markarbeten, främst i form av sprängningar som gjorts för att tillgodose tillgänglighet och angränsning på ett bra och säkert sätt. Projektet kommer fortsätta prioritera arbete med att sänka produktionskostnaderna i kommande detaljprojektering. Den sammanhängande friytan uppgår till 4 900 kvm vilket motsvara 46 kvm per barn. Friytan per barn överstiger Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal som uppgår till 35 m². Konsensus råder med förskoleförvaltningen och en utredning av kommunal service är dokumenterad (Bilaga 3).

Förskolan är en del av en evakueringskedja vilket styr tidsplanen. Intill Solvädersbyn 60 på Flygvädersgatan 8 finns en temporär paviljong om fem avdelningar som är planerad för Solvädersbyns barn. Blir Solvädersbyn 60 inte färdigställd enligt preliminär tidsplan påverkas evakueringsplanen för andra renoveringsprojekt samt att risken ökar för ett underskott av förskoleplatser i området. Eftersom paviljongerna består av fem avdelningar, innebär det att förskolan har möjlighet att växa med ytterligare två nya avdelningar under byggtiden. Parallellt med rivningen påbörjas projektering. Förskolan utformas enligt förskoleförvaltningens behovsbeskrivning- och funktionsprogram. Målet är att ha en färdigställd förskola med inflyttning under fjärde kvartalet 2027. Beslut om att acceptera preliminär hyra om 5 194 tkr per år beslutades i förskolenämnden 2024-09-25 § 160 (Bilaga 4).

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftkostnader (tkr)	Diarienummer
Solvädersbyn, ny förskola (21675)	70 000	12 860	SFF-2023-01034
Totalt	70 000	12 860	

**Med driftkostnader menas investeringsrelaterade kostnader som består av rivning 2 800 tkr, evakuering Flygvädersgatan, 8 060 tkr och utrangering 2 000 tkr. Driftkostnaderna faktureras beställande verksamhet.*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

1.c Fredagstomten, ny förskola



Fasad sydost vid huvudentré

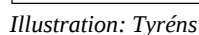
Förskolan på Fredagstomten 23 i västra Göteborg som byggdes 1974 har nått sin tekniska livslängd. Under 2021 påbörjades en förstudie för att utreda en omfattande renovering av förskolan och verksamheten evakuerades under höstterminen 2022. En förlängningsrenovering inleddes men fick avbrytas då det visade sig att lokalen var i så dåligt skick att stadsfastighetsförvaltningen bedömde att det skulle vara mer lönsamt att riva och ersätta byggnaden.

En ytterligare förstudie har genomförts utifrån förskolenämndens beställning om en ny förskola med åtta avdelningar, motsvarande 144 platser samt tillagningskök. Det innebär att förskolan utökas med tre avdelningar, vilket motsvarar 54 nya platser. Genom en utökning av förskolan på Fredagstomten 23 finns det möjlighet för förskoleförvaltningen att lämna inhyrda förskolelokaler i området eller avveckla någon mindre enhet. Eller initialt använda platser på Fredagstomten 23 för evakuering av närliggande förskolor som är i behov av renovering. En expansion är viktig för att långsiktigt kunna möta kommande behov av förskoleplatser. Rivning av befintlig förskola samt sanering av mark pågår, dels i syfte att minska Göteborgs Stads kostnader för tomställda lokaler, dels för att minska risken för skadegörelse. Beslut om rivning har tagits på delegation.

Förskolan ska utformas enligt förskoleförvaltningens behovsbeskrivning- och funktionsprogram och kommer ha en friyta som uppgår till 5 460 kvm. Det innebär att friytan uppgår till 38 kvm per barn vilket överstiger stadens riktlinje för styrande nyckeltal, som för mellanområden är 35 kvm per barn. Nyckeltalet är fortfarande osäkert eftersom det finns fornlämningar på fastigheten vilket kan innebära att friytan per barn i slutändan kan bli mindre. Dock kommer den inte understiga stadens riktlinje. Konsensus råder med förskoleförvaltningen och en utredning av kommunal service har dokumenterats (Bilaga 5). Förskolenämnden beslutade om att acceptera preliminär hyra om 6 402 tkr per år 2024-09-25 § 159 (Bilaga 6).

**Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom rivning 8 632 tkr och utrangering av befintlig anläggningstillgång 74 tkr. ** Rivningen är redan beslutad på delegation*

1.b Båtsman Grås gata 2, ersättningsinvestering



Förskolan Båtsman Grås gata 2, ligger på norra Hisingen och består i dagsläget av två identiska hus uppförda 1987. Byggnaderna har nu uppnått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. En fördjupad förstudie har genomförts där olika alternativ har undersökts, dels renovering av befintliga byggnader, dels bygga en ny förskola om fyra respektive sex avdelningar. Efter genomförd utredning samt utifrån förskoleförvaltningens kommande behov togs beslut om att riva de två gamla utdaterade byggnaderna på totalt fyra avdelningar och i stället ersätta med en ny förskola men motsvarande kapacitetavdelningsmässigt. Anledningen till att inte utöka till sex avdelningar enligt Göteborgs Stads önskemål grundar sig i förskoleförvaltningen kommande behov. Dessutom skall en förskola med sex avdelningar kräva en ny detaljplan vilket skulle förlänga projektets tidsplan avsevärt.

Förskolan kommer innefatta tillagningskök och en grön lummig lekgård med tillhörande naturmark. Tomten är sluttande ned mot vägen med många befintliga träd som projektet har för avsikt att bevara i så stor utsträckning som möjligt. Den största sammanhängande lekytan uppgår till cirka 2 750 kvm vilket understiger Göteborgs stads riktlinje om 3 000 kvm. Konsensus råder med förskoleförvaltningen avseende avsteg från riktlinjen och en utredning av kommunal service är dokumenterad (Bilaga 7). Byggnationen genomförs utifrån Göteborgs Stads ramprogram samt i enlighet med stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA).

Lokalinvesteringen bedöms uppgå till 49,4 miljoner kronor, vilket innebär en projektutgift per BTA om 44 909 kronor. Den något förhöjda utgiften beror att förskolan byggs med endast fyra avdelningar. Projektet kommer fortsätta prioritera arbete med att sänka produktionskostnaderna i kommande detaljprojektering.

Förskolan är ej evakuerad i dagsläget men barnen kommer att evakueras till en annan förskola på Hisingen. Utifrån att förskolan är en ersättningsinvestering beslutar inte förskolenämnden om preliminär hyra.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	SFF-dnr
Båtsman Grås gata 2, ersättningsinvestering förskola (21670)	49 400	2 170	SFF 2023–01436

**Investeringsrelaterad driftskostnad består dels av rivning 1 110 tkr, dels av utrangering av befintlig anläggstillgång om 1 160 tkr.*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella förstudier och investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utredning kommunal service

Datum 2024-09-23

Diarienummer SLK-2024-00936

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Utredning kommunal service

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med de styrande planeringsprinciper och den avstegshantering som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27).

Sammanfattning

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret avseende projekt Annadagsgatans förskola.

I projektet har utgångspunkten varit de nyckeltal för friyta och lokalyta som angavs i Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). När kommunfullmäktige antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förändrades kraven. Enligt riktlinjen är det styrande nyckeltalet för förskolor i mellanstaden 35 – 25 kvm per barn och att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan på 3 000 kvm ska eftersträvas. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent.

Utifrån att projektet går utanför de angivna nyckeltalen har en utredningsförfrågan avseende en utredning kommunal service lyfts till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan parterna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Annadagsgatan förskola planeras med cirka 14,5 kvm LOA per barn och en sammanhängande friyta på cirka 3 700 kvm vilket motsvarar cirka 51,5 kvm friyta per barn.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal lokalyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för lokalyta för förskolan. För förskolan gällande följande nyckeltal avseende lokalyta per barn:

Lokalarea (LOA)	Per elev	Avvikelse
Innerstad/Mellanstad/Ytterstad	10 kvm	+/- 10%

Nyckeltal friyta

I Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler finns även definierade nyckeltal för friyta för som är differentierade utifrån den geografiska indelningen i Översiktsplan för Göteborg. För förskolan gäller följande nyckeltal för friyta:

Friyta per barn	God nivå	Funktionell nivå	Acceptabel nivå
Innerstaden	25 kvm		20 kvm
Mellanstaden	35 kvm	25 kvm	
Ytterstaden		40 kvm	40 kvm

I riktlinjen anges att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan ska eftersträvas. I innerstaden anges att en sammanhängande friyta på 1 800 kvm (+/- 20 procent). I mellanstaden anges en sammanhängande friyta på 3 000 kvm. I ytterstaden anges att en acceptabel nivå är 4 000 kvm per elev och en god nivå 6 000.

Styrande planeringsprinciper och principer för avsteg

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Annandagsgatans förskola – utredning kommunal service

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i stadsfastigheters styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-09-05 (justerat 2024-09-23) framställt en utredningsförfrågan avseende utredning kommunal service för Annandagsgatans förskola (projektnummer 19173) till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser lokalytan och friytan i projektet.

Projekt Annandagsgatans förskola syftar till att ersätta befintliga förskolelokaler som nått slutet av sin tekniska livslängd och samtidigt utöka kapaciteten för att möta behovet av förskoleplatser i området. Förstudien avseende en ny förskola på Annadagsskolan initierades 2018 och förskolenämnden fattade 2022-12-14 § 243 beslut om fortsatt projektering och framtagande av programhandling. Lokalnämnden (nuvarande stadsfastighetsnämnden) fattade 2022-12-15 § 165 beslut om att godkänna genomförande av projektering av planerad investering på Annandagsgatans förskola och förskolenämnden fattade 2023-11-29 § 223 beslut om att bekosta rivningen av förskolan. Projektet står nu inför genomförandebeslut i stadsfastighetsnämnden.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014) där målsättningen för förskolan var 35 kvm friyta per barn samt 10 kvm LOA per barn. Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige i och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler fastställt nya nyckeltal men även styrande planeringsprinciper och principer för avsteg.

Det aktuella projektet avser uppförandet av en ny förskola på en befintlig fastighet. Förskolan planeras med cirka 72 barn vilket motsvarar cirka fyra avdelningar där lokalytan uppgår till 1 044 kvm vilket motsvarar 14,5 kvm per barn. Den sammanhängande friytan i projektet uppgår till 3 708 kvm vilket innebär 51,5 kvm per barn.

Utifrån att förutsättningarna i det aktuella projektet innebär att nyckeltalen för lokalyta och friyta ligger bortanför de beslutade nyckeltalen dokumenteras förflyttningen i denna utredning kommunal service.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning nedåt i ett nyckeltalsspannen eller från grundtalet i en tolerans. I det aktuella projektet sker inte en förflyttning nedåt i beslutade nyckeltalsspann utan uppåt, några kompensatoriska åtgärder genomförs därför inte.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Förskolenämnden
- Stadsfastighetsnämnden



Protokoll (nr 6/2024)

Sammanträdesdatum: 2024-04-24

§ 81 N608-3151/21

Nybyggnation av förskola vid Annandagsgatan 1

Beslut

1. Förskolenämnden beslutar att acceptera beräknad hyra på cirka 4 720 tkr per år enligt 2024 års hyresnivå för en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök vid Annandagsgatan 1.
2. Förskolenämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Handling

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-03-20

Justering

Paragrafen är omedelbart justerad.

Protokollsutdrag skickas till

stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se



Utredning kommunal service

Datum 2024-09-23

Diarienummer SLK-2024-00866

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Utredning kommunal service

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med de styrande planeringsprinciper och den avstegshantering som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27).

Sammanfattning

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret avseende projekt Solvådersbyn förskola.

I projektet har utgångspunkten varit de nyckeltal för friyta och lokalyta som angavs i Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). När kommunfullmäktige antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förändrades kraven. Enligt riktlinjen är det styrande nyckeltalet för förskolor i mellanstaden 35 – 25 kvm per barn och att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan på 3 000 kvm ska eftersträvas. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent.

Utifrån att projektet går utanför de angivna nyckeltalen har en utredningsförfrågan avseende en utredning kommunal service lyfts till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan parterna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Solvådersbyn förskola planeras med en sammanhängande friyta på cirka 4 900 kvm vilket motsvarar 46 kvm per barn.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal lokalyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för lokalyta för förskolan. För förskolan gällande följande nyckeltal avseende lokalyta per barn:

Lokalarea (LOA)	Per elev	Avvikelse
Innerstad/Mellanstad/Ytterstad	10 kvm	+/- 10%

Nyckeltal friyta

I Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler finns även definierade nyckeltal för friyta för som är differentierade utifrån den geografiska indelningen i Översiktsplan för Göteborg. För förskolan gäller följande nyckeltal för friyta:

Friyta per barn	God nivå	Funktionell nivå	Acceptabel nivå
Innerstaden	25 kvm		20 kvm
Mellanstaden	35 kvm	25 kvm	
Ytterstaden		40 kvm	40 kvm

I riktlinjen anges att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan ska eftersträvas. I innerstaden anges att en sammanhängande friyta på 1 800 kvm (+/- 20 procent). I mellanstaden anges en sammanhängande friyta på 3 000 kvm. I ytterstaden anges att en acceptabel nivå är 4 000 kvm och en god nivå 6 000 kvm.

Styrande planeringsprinciper och principer för avsteg

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Solvädersbyn förskola – utredning kommunal service

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i stadsfastigheters styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-06-13 (justerat 2024-09-23) framställt en utredningsförfrågan avseende utredning kommunal service för Solvädersbyn förskola (projektnummer 21675) till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser friytan i projektet.

Projekt Solvädersbyn förskola syftar till att ersätta befintliga förskolelokaler som nått slutet av sin tekniska livslängd och samtidigt utöka kapaciteten för att möta behovet av förskoleplatser i området. Förstudien avseende en ny förskola i Solvädersbyn initierades 2023 och projektet står nu inför genomförandebeslut.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014) där målsättningen för förskolan var 35 kvm friyta per barn samt 10 kvm LOA per barn. Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige i och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler fastställt nya nyckeltal men även styrande planeringsprinciper och principer för avsteg.

Det aktuella projektet avser uppförandet av en ny förskola på en befintlig fastighet. Förskolan planeras med cirka 108 barn vilket motsvarar cirka sex avdelningar och en sammanhängande friyta på cirka 4 900 kvm vilket motsvarar cirka 46 kvm per barn.

Utifrån att förutsättningarna i det aktuella projektet innebär att nyckeltalen för friyta ligger bortanför de beslutade nyckeltalen för friyta per barn samtidigt som den minsta sammanhängande friytan inte uppnås dokumenteras förflyttningen i denna utredning kommunal service.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning nedåt i ett nyckeltalsspannen eller från grundtalet i en tolerans. I det aktuella projektet sker inte en förflyttning nedåt i beslutade nyckeltalsspann utan uppåt, några kompensatoriska åtgärder genomförs därför inte.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Förskolenämnden
- Stadsfastighetsnämnden



Protokoll (nr 14/2024)

Sammanträdesdatum: 2024-09-25

§ 160 N608-1372/23

Nybyggnation av förskola vid Solvädersbyn 60

Beslut

Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på cirka 5 194 tkr per år enligt 2024 års hyresnivå för en förskola med sex avdelningar och tillagningskök på fastigheten Biskopsgården 103:1 vid Solvädersbyn 60 samt beslutar att fortsätta projektet.

Handling

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-08-13

Protokollsutdrag skickas till

stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se



Utredning kommunal service

Datum 2024-09-23

Diarienummer SLK-2024-00xxx

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Utredning kommunal service

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med de styrande planeringsprinciper och den avstegshantering som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27).

Sammanfattning

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret avseende projekt Fredagstomtens förskola.

I projektet har utgångspunkten varit de nyckeltal för friyta och lokalyta som angavs i Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). När kommunfullmäktige antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förändrades kraven. Enligt riktlinjen är det styrande nyckeltalet för förskolor i mellanstaden 35 – 25 kvm per barn och att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan på 3 000 kvm ska eftersträvas. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent.

Utifrån att projektet går utanför de angivna nyckeltalen har en utredningsförfrågan avseende en utredning kommunal service lyfts till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan parterna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Fredagstomten förskola planeras med en sammanhängande friyta på cirka 5 470 kvm vilket motsvarar cirka 38 kvm friyta per barn.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal lokalyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för lokalyta för förskolan. För förskolan gällande följande nyckeltal avseende lokalyta per barn:

Lokalarea (LOA)	Per elev	Avvikelse
Innerstad/Mellanstad/Ytterstad	10 kvm	+/- 10%

Nyckeltal friyta

I Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler finns även definierade nyckeltal för friyta för som är differentierade utifrån den geografiska indelningen i Översiktsplan för Göteborg. För förskolan gäller följande nyckeltal för friyta:

Friyta per barn	God nivå	Funktionell nivå	Acceptabel nivå
Innerstaden	25 kvm		20 kvm
Mellanstaden	35 kvm	25 kvm	
Ytterstaden		40 kvm	40 kvm

I riktlinjen anges att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan ska eftersträvas. I innerstaden anges att en sammanhängande friyta på 1 800 kvm (+/- 20 procent). I mellanstaden anges en sammanhängande friyta på 3 000 kvm. I ytterstaden anges att en acceptabel nivå är 4 000 kvm och en god nivå 6 000 kvm.

Styrande planeringsprinciper och principer för avsteg

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Fredagstomtens förskola – utredning kommunal service

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i stadsfastigheters styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-06-13 framställt en utredningsförfrågan avseende utredning kommunal service för Fredagstomtens förskola (projektnummer 21791) till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser friytan i projektet.

Projekt Fredagstomtens förskola syftar till att ersätta befintliga förskolelokaler som nått slutet av sin tekniska livslängd och samtidigt utöka kapaciteten för att möta behovet av förskoleplatser i området. Förstudien avseende en ny förskola på Fredagstomten initierades 2023 och förskolenämnden fattade 2024-04-24 § 80 beslut om att bekosta rivning av den befintliga förskolan. Projektet står nu inför genomförandebeslut.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014) där målsättningen för förskolan var 35 kvm friyta per barn. Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige i och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler fastställt nya nyckeltal men även styrande planeringsprinciper och principer för avsteg.

Det aktuella projektet avser uppförandet av en ny förskola på en befintlig fastighet. Förskolan planeras med cirka 144 barn vilket motsvarar cirka åtta avdelningar och den sammanhängande friytan uppgår till cirka 5 470 kvm vilket motsvarar cirka 38 kvm per barn.

Utifrån att förutsättningarna i det aktuella projektet innebär att nyckeltalen för lokalyta och friyta ligger bortanför de beslutade nyckeltalen dokumenteras förflyttningen i denna utredning kommunal service.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning nedåt i ett nyckeltalsspannen eller från grundtalet i en tolerans. I det aktuella projektet sker inte en

förflyttning nedåt i beslutade nyckeltalsspann utan uppåt, några kompensatoriska åtgärder genomförs därför inte.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Förskolenämnden
- Stadsfastighetsnämnden



Protokoll (nr 14/2024)

Sammanträdesdatum: 2024-09-25

§ 159 N608-1405/23

Nybyggnation av förskola Fredagstomten 23

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.

Handling

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-06-20

Protokollsutdrag skickas till

stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se



Utredning kommunal service

Datum 2024-09-23

Diarienummer SLK-2024-00837

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Utredning kommunal service

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med de styrande planeringsprinciper och den avstegshantering som anges i Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27).

Sammanfattning

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret avseende projekt Båtsmans Grås Gatas förskola.

I projektet har utgångspunkten varit de nyckeltal för friyta och lokalyta som angavs i Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014). När kommunfullmäktige antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förändrades kraven. Enligt riktlinjen är det styrande nyckeltalet för förskolor i mellanstaden 35 – 25 kvm per barn och att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan på 3 000 kvm ska eftersträvas. Nyckeltalet för LOA är 10 kvm per barn +/- 10 procent.

Utifrån att projektet går utanför de angivna nyckeltalen har en utredningsförfrågan avseende en utredning kommunal service lyfts till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan parterna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Båtsmans Grås Gata förskola planeras med en sammanhängande friyta på cirka 2 740 kvm vilket motsvarar cirka 38 kvm per barn.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal lokalyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för lokalyta för förskolan. För förskolan gällande följande nyckeltal avseende lokalyta per barn:

Lokalarea (LOA)	Per elev	Avvikelse
Innerstad/Mellanstad/Ytterstad	10 kvm	+/- 10%

Nyckeltal friyta

I Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler finns även definierade nyckeltal för friyta för som är differentierade utifrån den geografiska indelningen i Översiktsplan för Göteborg. För förskolan gäller följande nyckeltal för friyta:

Friyta per barn	God nivå	Funktionell nivå	Acceptabel nivå
Innerstaden	25 kvm		20 kvm
Mellanstaden	35 kvm	25 kvm	
Ytterstaden		40 kvm	40 kvm

I riktlinjen anges att en sammanhängande friyta i direkt anslutning till förskolan ska eftersträvas. I innerstaden anges att en sammanhängande friyta på 1 800 kvm (+/- 20 procent). I mellanstaden anges en sammanhängande friyta på 3 000 kvm. I ytterstaden anges att en acceptabel nivå är 4 000 kvm per elev och en god nivå 6 000.

Styrande planeringsprinciper och principer för avsteg

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Båtsmans Grås Gata förskola – utredning kommunal service

Förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i stadsfastigheters styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-09-05 (justerat 2024-09-23) framställt en utredningsförfrågan avseende utredning kommunal service för Båtsman Grås Gata förskola (projektnummer 21670/21019) till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser lokalytan och friytan i projektet.

Projekt Båtsmans Grås Gata förskola initierades efter en förstudie som genomfördes under 2023 som visade att den befintliga förskolan hade ett stort underhållsbehov. Förstudien resulterade i att den befintliga byggnaden skulle rivas och ersättas med en ny förskola på samma fastighet. Projektet står nu inför genomförandebeslut.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014) där målsättningen för förskolan var 35 kvm friyta per barn samt 10 kvm LOA per barn. Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige i och med antagandet av Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler fastställt nya nyckeltal men även styrande planeringsprinciper och principer för avsteg.

Det aktuella projektet avser uppförandet av en ny förskola på en befintlig fastighet. Förskolan planeras med cirka 72 barn vilket motsvarar cirka fyra avdelningar där den sammanhängande friytan uppgår till cirka 2 740 kvm vilket motsvarar cirka 38 kvm per barn.

Utifrån att förutsättningarna i det aktuella projektet innebär att nyckeltalen för friyta ligger bortanför de beslutade nyckeltalen för friyta per barn samtidigt som den minsta sammanhängande friytan inte uppnås dokumenteras förflyttningen i denna utredning kommunal service.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning nedåt i ett nyckeltalsspannen eller från grundtalet i en tolerans. I det aktuella projektet sker inte en förflyttning nedåt i beslutade nyckeltalsspann utan uppåt, några kompensatoriska åtgärder

genomförs därför inte. Att friytan inte når upp till den minsta sammanhängande friytan på 3 000 kvm beror på att förskolan planeras med cirka 72 barn och vilket motsvarar cirka fyra avdelningar.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Förskolenämnden
- Stadsfastighetsnämnden