

Utbildningsförvaltningen
Petter Klefbeck
Mathias Möller

2023-06-07

Dnr BOU 2023-435
Dnr KS 2023-541

Barn- och ungdomsnämnden

Nybyggnation, hyresöverenskommelse samt hyresavtal för förskola på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga, godkännande

Förslag till barn- och ungdomsnämndens beslut

1. Kommunstyrelsens tillstånd begärs för att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga.
2. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner begäran.
3. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att säga upp hyresavtal för avtal 10164 samt 10164-2 avseende förskolan Konstruktörsgatan 29 samt tillfälliga paviljonger på Konstruktörsgatan 29 i samband med färdigställande av förskola på fastigheten Lägerbålet 1.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Barn- och ungdomsnämndens begäran om att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga godkänns.

Ärende

I lokalförsörjningsplanen har barn- och ungdomsnämnden beslutat att nuvarande förskola på Konstruktörsgatan 29 med 120 platser ska ersättas med en ny förskola för 120 platser. Med anledning av att befolkningsprognosen visar på färre antal barn i förskoleålder gör Utbildningsförvaltningen bedömningen att 80 platser räcker för att möta nuvarande och framtida behov av förskoleplatser i området. Beslut om nybyggnation, hyresöverenskommelse samt hyresavtal av förskola på Konstruktörsgatan i Berga med kapaciteten 80 platser samt uppsägning av befintliga hyresavtal gällande förskola med kapaciteten 120 platser i Berga behöver fattas.

Kommunstyrelsens tillstånd fordras för lokalanskaffning där hyrestiden överstiger 5 år. Kommunstyrelsens tillstånd fordras också om den årliga hyreskostnaden överstiger 1 miljon kronor.

Utbildningsförvaltningens förslag till barn- och ungdomsnämnden är att ge utbildningsdirektören i uppdrag att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga. Förslag innebär även att ge utbildningsdirektören i uppdrag att säga upp hyresavtal för avtal 10164 samt 10164-2 avseende förskolan Konstruktörsgatan 29 samt tillfälliga paviljongerna på Konstruktörsgatan 29 i samband med färdigställande av ny förskola. Kommunstyrelsens tillstånd begärs för att teckna hyresöverenskommelse samt hyresavtal till ny förskola för 80 barn på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Nybyggnation, hyresöverenskommelse samt hyresavtal för förskola på fastigheten Lägerbålet 1 i Berga, godkännande (juni-23)

Bakgrund

Idag finns förskola på Konstruktörsgatan 29 med en kapacitet på 120 förskoleplatser, som är i dåligt skick, fördelat på en permanent byggnad samt en tillfällig paviljongbyggnad. I samband med ny detaljplan för området så har förutsättningarna för förskoletomten förändrats vilket medför att förskolan behöver omlokaliseras. Utbildningsförvaltningen bedömer att det finns ett fortsatt behov av förskola i Berga. I barn- och ungdomsnämndens beslutade lokalförsörjningsplan (bilaga till internbudget som antogs 2023-03-23, dnr BOU 2022–7) för de kommande 10 åren finns avgående förskola Berga och ny förskola Berga redovisad.

2017-11-09 ansökte Lejonfastigheter om ny detaljplan i Berga för ökade byggrätter för bland annat fastigheten Lägerbålet 1 (den tilltänkta nya förskolan), vilket mottog positivt planbesked 2018-05-18. Detaljplanen har under våren 2022 vunnit laga kraft. Fastigheten Lägerbålet 1 kommer även inrymma vårdboende med ett gemensamt tillagningskök och vissa ytor kommer samnyttjas av alla verksamheter. Samverkan mellan de olika verksamhetsområdena förväntas skapa utbyte över generationsgränserna.

Äldrenämnden beslutade 2023-02-16, dnr ÄN 2022–585 att bygga vårdboende på fastigheten Lägerbålet 1 vilket medför att även barn- och ungdomsnämnden behöver fatta beslut i frågan.

I lokalförsörjningsplanen (bilaga till internbudget som antogs 2023-03-23, dnr BOU 2022–7) har barn- och ungdomsnämnden beslutat att nuvarande förskola med 120 platser ska ersättas med en ny förskola för 120 platser. Med anledning av att befolkningsprognosen visar på färre antal barn i förskoleålder gör Utbildningsförvaltningen bedömningen att 80 platser räcker för att möta nuvarande och framtida behov av förskoleplatser i området. Detta innebär att antalet platser på den nya förskolan sänks med 40 platser.

Förskolan beräknas färdigställas tidigast 2026.

Ekonomiska konsekvenser

Konstruktörsgatan 29 har idag en total årshyra som uppgår till 2 983 992 kr. Efter nybyggnationen beräknas maxhyran uppgå till 2 700 000 kr med en avtalslängd på 20 år.

Hyresnivån speglar det höga prisläge som idag är rådande vid olika byggnationer. Den beräknade maxhyran är inkluderad i den beslutade lokalförsörjningsplanens kostnadsbudget.

Kommunala mål

Kostnadseffektiv verksamhet genom samverkan mellan barn- och ungdomsnämnden och äldrenämnden.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

De nya lokalerna tillgodoser alla barns rätt till lika lärande. Ingen jämställdhetsanalys har genomförts då något behov av detta inte har identifierats.

Samråd

Samråd har skett med Lejonfastigheter som inte har något att erinra till förslaget. Samråd har skett med kommunens lokalstrateg som inte har något att erinra till förslaget.

Uppföljning och utvärdering

Beslutet omhändertas inom Utbildningsförvaltningens ordinarie lokalförsörjningsprocess och barn- och ungdomsnämnden informeras efter upprättande av hyresöverenskommelse.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Information enligt MBL §19 sker 30 maj 2023.

Kommunledningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen

Paul Håkansson

Robert Bredberg

Beslutet skickas till:
Lokalstrateg, Madeleine
Bergström
Lejonfastigheter
Ekonomichef UTB, Sara
Bäckström
Avdelningschef förskola,
Helén Petersson