



Beställning av förskola Lärdomsgatan, Vallastaden, Insikten 18

Förslag till barn- och ungdomsnämndens beslut

1. Kommunstyrelsens tillstånd begärs att få beställa byggnation av, samt få teckna hyresavtal för ny förskola vid Lärdomsgatan i Vallastaden.
2. Utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande, att beställa byggnation av, samt få teckna hyresavtal för ny förskola vid Lärdomsgatan i Vallastaden.
3. Utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att utreda vilka förskolelokaler som är lämpliga för avflyttning i upptagningsområdena Vallastaden och Lambohov.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Barn- och ungdomsnämnden medges beställa byggnation av, samt få teckna hyresavtal för ny förskola vid Lärdomsgatan i Vallastaden.

Ärende

Barn- och ungdomsnämnden medgav i beslut 2020-04-23, § 46 att Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen fick starta utredning gällande nya förskolor. Ärendet innehöll beslut för ett antal nya förskolor och skolor. Däribland en ny förskola i Vallastaden. Sedan dess har utredning gjorts och Lejonfastigheter kan nu redovisa ett hyresförslag. Förslaget innehåller flera kostnadsdrivande aspekter. Dessa redovisas under rubrikerna bakgrund och ekonomiska konsekvenser.

Kommunstyrelsens tillstånd fordras för lokalanskaffning där hyrestiden överstiger 5 år. I enlighet med kommunens regler för hantering av lokaler fordras kommunstyrelsens beslut, om den årliga hyreskostnaden överstiger en miljon kronor.

Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen medger att barn- och ungdomsnämnden får beställa nya förskoleplatser i Vallastaden samt att barn- och ungdomsnämnden, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande, ger utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören

i uppdrag att beställa nya förskoleplatser i Vallastaden samt ingå nytt hyresavtal.

Den nya förskolan har adress Lärdomsgatan i Vallastaden. Förskolan föreslås innehålla 100 platser.

Förvaltningen föreslår också att barn- och ungdomsnämnden ger utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att utreda och säga upp enheter inom närområdet kring Vallastaden som är lämpliga för uppsägning och avflyttning. Uppsägning av avtal för avflyttning från lokaler som inte är kostnadseffektiva eller ändamålsenliga ger verksamheten ökade möjligheter till förbättrad arbetsmiljö och nämnden en förbättrad möjlighet för en budget i balans.

Beslutet hos barn- och ungdomsnämnden och hos kommunstyrelsen meddelas sedan vidare till Lejonfastigheter som kan starta processen kring beställningen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Beställning av förskola Lärdomsgatan, Vallastaden, Insikten 18, 2021-10-13

Bakgrund

Kommunstyrelsen medgav i beslut 2020-05-05, § 130 att barn- och ungdomsnämnden fick starta utredning gällande nya förskolelokaler i Vallastaden. Barn- och ungdomsnämnden beslutade 2020-04-23, dnr BOU 2020-303, att ge utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa utredningen i enlighet med förvaltningens åtgärdsförslag.

I underlaget till beslutet angavs att befintlig förskolekapacitet i ytterstaden och framför allt Vallastaden med omnejd inte klarar att tillgodose kommande behov av förskoleplatser. Behovet av nya förskoleplatser ökar bl.a. i samband med bostadsbyggnation i Vallastaden och i förtätning i andra delar av ytterstaden. En beräkning av kapacitet och behov visar att 100 nya platser kan ge en teoretisk överkapacitet varför det är viktigt att se över befintliga enheters ändamålsenlighet. I området finns en del förskolor som är i behov av modernisering alternativt avflyttning. Förslag är att förvaltningen utreder vilka enheter som kan sägas upp och avflyttas.

Det ska tydligt förstås att den beräknade överkapaciteten endast är teoretisk och att behovet av förskoleplatser kraftigt förändras under året. Våren är den tid på året då behovet är som störst för att sedan minska i augusti då de flesta 5-6 åringar börjar skolan. En ny förskola i området gör det möjligt för flera familjer att ha en närhet till förskolan.

Lejonfastigheter har i samverkan med förvaltningen utrett möjligheterna för en ny förskolebyggnad på fastigheten Insikten 18 med adress Lärdomsgatan.

Utredningens syfte har varit att visa att:

- Färdigställande av ny byggnad på fastigheten kan ske inom aktuell planbestämmelse
- behovet att ett tillräckligt antal nya förskoleplatser kan tillskapas
- kommunens krav gällande friyta i utemiljön kan klaras
- ny byggnad kan uppföras med en hyresnivå som ryms inom nämndernas lokalbudget

Resultatet av utredningen visar att komplettering med ny byggnad på fastigheten kan ske inom aktuell planbestämmelse. Byggnaden planeras att uppföras i tre plan, där de två första våningsplanen inreds för förskoleverksamhet. Det tredje planet föreslås inredas för förskoleadministration som föreslås flytta från en adress i Lambohov, Plöjaregatan. Lokalen sägs då upp för avflyttning.

Illustrationen nedan visar detaljplanen av fastigheten Insikten 18 med förskolan intill parkeringshuset Aurora i sydöstra delen av Vallastaden.



Utformningen av förskolans interiör har skett med utgångspunkt i nämndens kvalitetskriterier för lokaler samt utifrån förvaltningens funktionsprogram för förskolor och skolor. Den planerade förskolan ger verksamheten moderna lokaler och förutsättningar för att över tid arbeta på ett flexibelt sätt med mindre och större barngrupper. Förskolans platskapacitet blir 100 platser. I tidigare beslut om utredning var den föreslagna kapaciteten 120 barn. Antalet platser har minskats på grund av platsens bristande utemiljö och möjlighet till friyta per barn. Byggnadens area planeras bli cirka 1 352 kvm samt cirka 35 kvm övrig area för förråd och växthus. Friytan är beräknad till 26 kvm/barn. Förskolan har även tillgång till närliggande park.

Beräknad inflyttning är 2024-04-01.

Projektet har en del övriga krav eftersom placeringen är i Vallastaden. Dessa krav är:

- Träbyggnation
- Utsmyckning av p-husvägg
- Portik med gemensamhetsanläggning
- Vinterträdgård ovan portik
- Solpaneler på tak

Försvårande, och med det fördyrande, omständigheter är:

- Träbyggnation och med det svårberäknade entreprenadkostnader
- Ökade materialkostnader (trä)
- Portik med gemensamhetsanläggning
- Vinterträdgård ovan portik
- Kraftigt lutande tomt
- Byggrätt (placering av byggnad på tomten) innebär krav på pålning

- Omhändertagande av dagvatten enligt krav i Vallastaden

Den av Lejonfastigheter presenterade hyresnivån för byggnaden ligger över nivån för förvaltningens uppskattade hyresnivå och detta beror enligt Lejonfastigheter på de krav som ställs i detaljplanen och det gestaltungsprogram som finns för Vallastaden.

Ekonomiska konsekvenser

Lejonfastigheters hyresförslag gällande förskolan gör att barn- och ungdomsnämndens kostnader för lokaler ökar i och med förhyrningen med 3,8 mnkr/år fr.o.m. planerat tillträde 2024-04-01. Hyresförslag är över den uppskattade nivån som finns i tidigare lokalförsörjningsplaner. Den uppskattade nivån i tidigare lokalförsörjningsplaner är 400 kr/kvm lägre än den nu föreslagna kostnaden för förskolan Lärdomsgatan. Detta ger en ökad hyreskostnad på 550 000 kr/år jämfört med tidigare uppskattad kostnad.

Justeringar i budgeten genom uppsägningar av avtal behöver göras. Vidare konsekvenser av höjd årshyra behöver utredas noggrant.

Finansiering

Finansieringen täcks inte av demografiersättning och omfördelning av nämndens ram för att täcka ökad lokalhyra kommer behöva göras från verksamhetens ersättningar.

Kommunala mål

Hög kunskap med skolor i framkant

Barn- och ungdomsnämndens mål:

Samhälle/Medborgare/Verksamhet

- *Maximalt lärande*
Alla barn och elever utmanas i sitt lärande och förväntas nå så långt som möjligt i sin kunskapsutveckling.
- *Likvärdiga möjligheter*
Skolan är en mötesplats som bidrar till likvärdighet och jämlikhet för elever.
- *Lust och engagemang*
Alla barn och elever känner sig trygga i förskola/skola.

Ekonomi

- *Effektivt lokalutnyttjande*
Arbeta med lokalplanering som leder till kostnadseffektivt nyttjande

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Samråd

Samråd har skett med lokalstrateg på Kommunledningsförvaltningen och ekonomichef på Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen. Båda har uttryckt att kostnadsökningen på grund av gestaltungskrav och andra omständigheter är bekymmersamt. Dock finns förståelse för behovet av förskoleplatser inom området. Önskemål från båda är att noggrann uppföljning av kostnaderna sker och en noggrann ekonomisk avstämning görs när projektet närmar sig färdigt. Båda tillstyrker dock förslaget.

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

Information enligt MBL § 19 sker den 19 oktober.

Kommunledningsförvaltningen

Utbildnings- och
arbetsmarknadsförvaltningen

Paul Håkansson

Anders Jolby

Beslutet skickas till:
Kommunledningsförvaltningens
lokalstrateg, Madeleine Bergström
Avdelningschef förskola, Helén
Pettersson
Lejonfastigheter AB