

Tjänsteutlåtande

Handläggare: Johanna Melkstam

Utfärdat: 2023-09-06

Diarienummer: N608-2313/23

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

Övertagande av skollokal samt ombyggnation till förskola på Flygtornsvägen 2 i Torslanda på Hisingen

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden gör en beställning till stadsfastighetsnämnden att genomföra projektering av renovering och ombyggnation på Flygtornsvägen 2. Projektet innebär en omställning från grundskola till förskola med sex avdelningar.
2. Förskolenämnden accepterar den preliminära hyreskostnaden om cirka 3 164 tkr per år.
3. Förskolenämnden övertar hyresavtalet från grundskolenämnden avseende hela lokalen.

Sammanfattning

Förskoleförvaltningens beräkningar visar att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i området kring Flygtornsvägen 2. Det ökade behovet beror på bostadsbyggnation vid Kongahällavägen samt att förvaltningen måste lämna förskolelokalen Kålhagen 3–5 till förmån för byggnation. Initialt kommer lokalen även behövas för evakuering av närliggande förskola för att möjliggöra nybyggnation.

22 november 2022 fattade grundskolenämnden beslut om att från höstterminen 2023 lägga ned Snäckebergsskolan som ett led i att uppfylla skolutredningens intentioner.

Snäckebergsskolans lokaler uppfördes 2007 och var ursprungligen planerade som förskola. Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen valde från år 2016 att använda lokalen till grundskola för yngre elever från förskleklass upp till och med årskurs 3.

Eftersom grundskoleförvaltningen önskar lämna lokalen och förskoleförvaltningen ser ett behov av fler förskoleplatser i området är detta enligt förvaltningen en god lösning för båda parter samtidigt som stadens lokaler nyttjas på ett effektivt och ekonomiskt sätt.

Enlig uppdragsbeställning daterad 5 december 2022 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie kring anpassning av före detta Snäckebergsskolan för att skapa ändamålsenliga förskolelokaler för 120 barn, motsvarande sex avdelningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresavtalet föreslås tecknas tills vidare och en preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden kommer att uppgå till cirka 3 164 tkr per år. Denna hyreskostnad inkluderar investering, det vill säga anpassningar till förskola, reinvestering samt befintligt objekts hyra.

Beskrivning	Kostnad
Hyreskostnad 2023	2 271 586
Verksamhetsanpassningar	579 403
Reinvesteringar	312 961
Total årshyra	3 164 000

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

I stadsfastighetsförvaltningens uträkning finns det ett antal variabler som kan komma att förändras och därmed påverka den slutgiltiga kostnaden, vilket är:

- drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index. Den slutliga produktionskostnaden kan därmed komma att justeras.
- den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket påverkar kapitalkostnaderna.

Att ställa om Snäckebergsskolan till förskola innebär att förskoleförvaltningen får en ändamålsenlig förskola till en lägre kostnad än vad motsvarande lokal skulle kosta i nyproduktion. Det innebär att stadens resurser används på ett ekonomiskt och effektivt sätt. Att ställa om Flygtornvägen 2 till förskola innebär även att sannolikheten för att behöva inhyra alternativ i området minskar.

Om förskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera 72 000 kr avseende nedlagda kostnader för förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att fortsatt nyttja fastigheten på Flygtornsgatan 2, som sedan tidigare använts för skola och förskola, innebär att förhållandevis små förändringar behöver göras för att utemiljön som tidigare har varit skolgård ska bli en ändamålsenlig förskolegård. Att anpassa befintlig byggnadskropp innebär mindre miljöpåverkan än vad en nyproduktion av sex avdelningar skulle ge.

I denna del av Torslanda planeras för cirka 1200 nya bostäder och förvaltningen ser därför ett ökat behov av förskoleplatser. Att utöka antalet förskoleplatser innebär troligtvis att fler vårdnadshavare kan få närhet mellan hem och förskola och på så sätt ha möjlighet att använda andra färdmedel än bil.

Bedömning ur social dimension

Torslanda växer och för att kunna möta en ökad befolkning och attrahera till inflyttning av arbetskraft behöver förskoleplatser tillskapas i området.

Att ha en förskola på Flygtornsgatan 2 innebär att familjerna i området har närhet till sin förskola. Barn och vuxna i området har möjlighet att nyttja förskolans gård utanför verksamhetstid vilket bidrar till en naturlig plats för möten i en tillgänglig miljö.

En förskolegård som uppmuntrar till lek och fysisk aktivitet är positivt för barns hälsa och välmående. Förskolan kommer att få tillgång till en utemiljö som motsvarar cirka 28 kvadratmeter per barn.

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 oktober 2023.

Bilagor

1. Uppdrag om förstudie gällande ny förskola
2. Uppdragsbeställning
3. Yttrande förstudie Flygtornsvägen 2
4. Förstudierapport

Ärendet

Ärendet gäller övertagande av skollokal samt ombyggnation till förskola på Flygtornsvägen 2 i Torslanda på Hisingen.

Beskrivning av ärendet

Grundskolenämnden fattade 22 november 2022 beslut om att lägga ner Snäckebergsskolan från och med höstterminen 2023. Förskoleförvaltningen har i samband med detta beslut fått frågan om behovet av denna lokal för omställning till förskola. Enlig uppdragsbeställning daterad 5 december 2022 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie kring anpassning av före detta Snäckebergsskolan för att skapa ändamålsenliga förskolelokaler för 120 barn, motsvarande sex avdelningar. Befolkningsprognosen pekar mot ett kommande behov av fler förskoleplatser i området i samband med bostadsförtätning vid Kongahällavägen. Snäckebergsskolan som byggdes 2007 var ursprungligen planerad som förskola. Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen valde år 2016 att ställa om lokalen till en grundskola, Snäckebergsskolan F-3. Då lokalen initialt är planerad till förskola behövs endast mindre åtgärder genomföras för att den ska bli en ändamålsenlig förskolelokal. Vissa åtgärder behöver göras för att återställa de anpassningar som skolan har gjort för äldre barn och några anpassningar behöver göras för att tillgodose dagens krav på arbetsmiljö och önskade förutsättningar för att bedriva utbildning och undervisning. Lokalen omfattar 1303 kvadratmeter vilket motsvarar nära 11 kvadratmeter per barn om förskolan tar emot 120 barn. Förskolans gård motsvarar cirka 28 kvadratmeter per barn vid 120 barn. Lokalen är något större än de 10 kvm/barn som Ramprogrammet pekar på. Lokalen innehåller bland annat ett rörelserum som skulle kunna ses som kompensatorisk yta då friytan är något under riktvärdet 35 kvm/barn. Lokalens utformning med sex kapprum med tillhörande avdelningsrum begränsar möjligheten till att utöka antalet barn på förskolan. Genom att byggnaden ställs om till förskola kan behovet av inhyrningar minskas i området. Förstudien har kommit fram till vilka åtgärder som bör göras och kostnadsberäknat dessa. Flygtornsgatan 2 planeras vara en del av en evakueringskedja initialt, för att möjliggöra bland annat evakuering av delar av förskolan på Lillebyvägen 9 grundat utbyggnation. Efter att de är återflyttade finns även möjlighet att lämna förskolelokalen på Kålhagen 3–5.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är god investering att genomföra projektet. Området kommer få tillgång till en förskola med sex avdelningar och stadens lokaler omhändertas på ett bra sätt. Att utöka med en förskola på denna plats kommer möta kommande bostadsproduktion samt ge möjlighet till nödvändiga evakueringar. Det minskar också behovet av fler inhyrda förskolor i området. Om projektet inte genomförs kommer det att vara svårt att möta det kommande behovet av förskoleplatser i området.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och
säkerhet, intern service

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se