

Tjänsteutlåtande Nr: 2024-10

Utfärdat 2023-12-28

Diarienummer 1803/23

Handläggare

Fredrik Larsson

Telefon:

E-post: fredrik.2.larsson@educ.goteborg.se

Ombyggnad av hus Tolken, Lindholmen

Förslag till beslut

I utbildningsnämnden:

1. Besluta att avbryta uppdraget gällande ombyggnad av hus Tolken på Lindholmen
2. Besluta att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie för att utöka antalet matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda möjligheterna att utöka skolrestaurangen som finns i hus Tolken på Lindholmen. Förstudien undersökte om det var möjligt att utöka antalet matsalsplatser för att möta det utökade elevantalet på gymnasieområde Lindholmen. Förstudien visar att det är möjligt att utöka antalet matsalsplatser i hus Tolken för att möta utbildningsförvaltningens behov.

Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar dock utbildningsförvaltningen att avbryta uppdraget utifrån uppdragets osäkra hyreskonsekvenser, avsaknad av geoteknisk undersökning och osäkerheten kring detaljplanen för området.

Utbildningsnämnden behöver ta ställning till genomförd förstudie och eventuellt starta en ny förstudie för att hitta en lämplig lösning för att möta behovet av matsalsplatser på Lindholmen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för utbildningsnämnden kommer att uppgå till cirka 4 290 tkr per år (2022 års hyresnivå) om ombyggnaden genomförs. De nödvändiga anpassningarna av lokalerna är inräknade i hyran. Investeringen i byggnaden för anpassning, ombyggnad och tillbyggnad uppgår till cirka 50 miljoner (30 miljoner i kalkyl och 20 miljoner i risk/osäkerhet).

Utöver ökade hyreskostnader skulle utbildningsförvaltningen även behöva köpa in bland annat köksutrustning och möbler till matsalen. Finansiering för dessa delar skulle ske inom ramen för elevpengen. En kalkyl från april 2020 bedömde kostnaderna för köksutrustning till cirka 4 500 tkr. Ingen beräkning finns för kostnaden av fler möbler till matsalen.

Om utbildningsförvaltningen inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Stadsfastighetsförvaltningens upparbetade kostnader uppgår i dagsläget till cirka 360 tkr. Enligt information från fastighetsägaren, Älvstranden utveckling, kommer de att bära sina egna kostnader i denna förstudie.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

I förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 5 februari 2024.

Bilagor

1. Yttrande avseende förstudie matsalen Tolken på Lindholmen

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda möjligheterna att utöka skolrestaurangen som finns i hus Tolken på Lindholmen. Förstudien visar att det finns en sådan möjlighet. Utifrån osäkra hyreskonsekvenser, avsaknad av geoteknisk undersökning och osäkerheten kring detaljplanen för området rekommenderar stadsfastighetsförvaltningen att den avbryts.

Utbildningsnämnden behöver ta ställning till genomförd förstudie och eventuellt starta en ny förstudie för att hitta en lämplig lösning för att möta behovet av matsalsplatser på Lindholmen.

Beskrivning av ärendet

Utbildningsnämnden beslutade i april 2017 (UBN 2017-04-27 § 80 0499/17) att starta en förstudie för att hitta en lösning för skolrestaurang på gymnasieområde Lindholmen. Uppdraget utgick från information om att hus Tolken skulle rivas. Uppdraget ändrades i augusti 2018 (UBN 2018-08-28 § 134 0499/17) då informationen i det ursprungliga uppdraget om att hus Tolken skulle rivas var felaktig. Förstudien skulle enligt det förändrade uppdraget undersöka möjlighet till att öka kapaciteten i hus Tolken.

I dagsläget äter eleverna på gymnasieområde Lindholmen dels i skolrestaurangen i hus Tolken dels på restaurang Äran som ligger i området. Gymnasieområde Lindholmen har upphandlat maten på restaurang Äran och tillagningen av maten sker inte i egen regi.

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för kapacitetsökningar i hus Tolken. Även Älvstranden utveckling som är fastighetsägare har deltagit i förstudien. Förstudien visar på att det är möjligt att utöka antalet matsalplatser i hus Tolken för att möta utbildningsförvaltningens behov. Förstudien har inte undersökt hur en evakuering och matleveranser under en pågående byggnation skulle hanteras. Det har heller inte genomförts någon geoteknisk undersökning i förstudien.

Efter att förstudien färdigställts har det framkommit ny information om att hus Tolken troligen kommer att rivas inom 15–20 år. Tidshorisonten baseras på arbetet med planprogram Lindholmen och Lindholmsförbindelsen. Förbindelsen planeras att vara klar cirka 2040. En detaljplan för området där hus Tolken ligger skulle då kunna påbörjas 2037 för att färdigställas 2040. Vem som kommer att vara fastighetsägare och initiera ett detaljplanearbete är inte tydliggjort. De hyreskonsekvenser som finns framtagna för förstudien är från april 2022. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att den höjda kostnadsnivån som finns även påverkar detta uppdrag. Hyreskonsekvenserna för uppdraget bedöms därför som osäkra.

Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar att utbildningsförvaltningen avslutar uppdraget utifrån de osäkra hyreskonsekvenserna, avsaknad av geoteknisk undersökning och osäkerheten kring detaljplanen för området. Om utbildningsnämnden väljer att gå vidare med uppdraget behöver förstudien uppdateras inklusive de ekonomiska konsekvenserna.

Ett alternativ till att gå vidare med förstudien är att påbörja en ny förstudie för att ta fram en lösning för behovet av matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen. Antal ätande i hus Tolken är idag cirka 1200 elever. Antalet ätande i restaurang Äran är idag cirka 1200 elever. När Polhemsgymnasiet är fullt utbyggt läsåret 2025/2026 kommer antalet ätande i

restaurang Äran att vara cirka 1600 elever. Totalbehovet av matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen är från och med läsåret 2025/2026 2800 platser.

Avtalet med restaurang Äran sträcker sig till och med december 2024 med möjlighet till två förlängningar på ett år vardera. När avtalet går ut måste det genomföras en ny upphandling av elevmåltider. En långsiktig lösning för att täcka totalbehovet av matsalsplatser för gymnasieområdet finns därför inte. Utbildningsförvaltningen strävar efter måltidsservering i egen regi och därför är upphandling som strategi för att lösa elevmåltider inte önskvärt.

Utbildningsförvaltningen ser därför ett behov av att tillskapa cirka 1600 matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen, utöver de 1200 som finns i hus Tolken. Det är även av vikt att områdets långsiktiga behov på totalt cirka 2800 matsalsplatser säkerställs.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen delar stadsfastighetsförvaltningens bedömning att uppdraget gällande ombyggnad av hus Tolken bör avbrytas. Främst utifrån att hus Tolken planeras att rivas i samband med en ny detaljplan för området.

Förvaltningens bedömning är att det fortsatt finns ett behov av att säkerställa antalet matsalsplatser för område Lindholmen utifrån att delar idag är upphandlade och avtalet sträcker sig som längst till 2026 vilket gör tillgången till platser osäkert. Bedömningen är att det behöver tillskapas cirka 1600 matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen. Tillsammans med hus Tolken skulle området då ha 2800 matsalsplatser vilket är det totalbehov som finns från och med läsåret 2025/26.

Förvaltningens bedömning är även att behovet av matsalsplatser för gymnasieområde Lindholmen behöver säkerställas på lång sikt. Framför allt utifrån den påverkan planprogram Lindholmen kan komma att få på förvaltningens verksamheter i området.

Om nämnden väljer att avbryta uppdraget gällande en ombyggnad av hus Tolken kommer förvaltningen i dialog med stadsfastighetsförvaltningen och Älvstranden fortsatt arbeta med att få till en god arbetsmiljö i de befintliga lokalerna i hus Tolken.

Tomas Berndtsson
Förvaltningsdirektör

Malin Ung
Avdelningschef administration och ekonomi