

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-08-17

Diarienummer: N608-1987/23

Handläggare: Johanna Melkstam

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

Renovering, rivning och nybyggnation av förskola på Gamla Tumlehedsvägen 100–104

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden gör en beställning till stadsfastighetsnämnden om att genomföra projekt omfattande renovering, rivning och nybyggnation på Gamla Tumlehedsvägen 100–104. Projektet omfattar sex förskoleavdelningar samt produktionskök.
2. Förskolenämnden accepterar den preliminära hyreskostnaden om cirka 6 375 tkr per år samt i projektet investeringsrelaterade driftkostnader om cirka 750 tkr.
3. Förskolenämnden övertar hyresavtalet från grundskolenämnden avseende hela lokalen.

Sammanfattning

Förskoleförvaltningens beräkningar visar att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i området kring Torslanda Torg. Det utökade behovet av förskoleplatser beror på bostadsbyggnation samt ersättning av tidigare minskat antal förskoleplatser i området. Förskolan Runskriftsgatan 8 hade cirka 60 förskoleplatser vilka lämnades under 2020 till förmån för utökad yta för byggnation av den nya Torslandaskolan F-6.

Vid Österrödsskolan/Gamla Tumlehedsvägen 100–104 har det tidigare bedrivits en kombinerad verksamhet med förskola och skola. Österrödsskolans verksamhet har flyttat till den nya Torslandaskolan F-6 vilket innebär att tomställda ytor kan anpassas till förskola och projektet benämns därför fortsättningsvis som Gamla Tumlehedsvägen 100–104.

Enlig uppdragsbeställning daterad 23 november 2021 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie kring anpassning av före detta Österrödsskolan för att skapa ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (sex avdelningar).

Stadsfastigheter bedömer att den del som tidigare varit grundskola behöver rivas och ersättas med ny byggnad samt att förlängningsrenovera den del som är förskola. Detta bedöms vara den bästa lösningen utifrån tid, kostnad, miljö och samordning kring evakuering. Den nya byggnaden tillsammans med den äldre delen kommer att färdigställas som sex avdelningar med ett produktionskök.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyesavtal föreslås tecknas tills vidare och en preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden kommer att uppgå till cirka 6 375 tkr per år vilket inkluderar reinvestering av befintlig förskolelokal inklusive nyproduktion av tre förskoleavdelningar samt produktionskök.

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och avser rivningskostnader som bedöms uppgå till cirka 750 tkr. Dessa kostnader kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Förskoleförvaltningen har nyttjanderättsavtal avseende den del som används som förskola. I samband med att detta tjänsteutlåtande eventuellt beslutas i enlighet med förvaltningens förslag, vill hela avtalet på byggnaden gå över från grundskoleförvaltningen till förskoleförvaltningen.

Om förskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera 932 tkr avseende nedlagda kostnader för förstudien.

Att fortsatt nyttja befintlig byggnad samt att skapa en större enhet bidrar till bättre ekonomiska förutsättningar för förskoleförvaltningen. En större enhet bidrar till effektivare bemanning och organisation.

Att utrusta förskolan med ett produktionskök innebär att förskoleförvaltningen i större utsträckning kan producera mat i egen regi och ökar därmed flexibiliteten inför framtida renoveringar i närområdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att fortsatt nyttja fastigheten på Gamla Tumlehedsvägen 100–104, som är en plats 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 förlängningsrenovera och bygga till på 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. Ett produktionskök skulle innebära möjlighet till mer effektiva transportflöden i närområdet vilket i sin tur bidrar till ett minskat utsläpp.

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 fortsatt ha en förskola på Gamla Tumlehedsvägen 100–104 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 40

kvadratmeter per barn vilket går i linje med Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga”.

Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande att beslut som rör barn ska fattas med hänsyn tagen till barns bästa. Att renovera och utöka förskolan skapar bättre förutsättningar för att kunna bedriva en pedagogisk verksamhet som kan möta förskolans styrdokument. Lokalen blir bättre anpassad efter barns behov vilket innebär att förutsättningarna för förskolan att bedriva en verksamhet med god kvalitet underlättas och barns utbildning och undervisning kan stå i centrum.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 20 september 2023.

Bilagor

1. Förstudierapport
2. SLK yttrande Österrödsskolan

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till att acceptera hyreskostnader för renovering, rivning och nyproduktion av tre förskoleavdelningar samt produktionskök på Gamla Tumlehedsvägen 100–104.

Beskrivning av ärendet

Förskoleförvaltningens beräkningar visar att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i området kring Torslanda Torg. Detta då området kommer att förtätas med mycket bostäder. För att kunna möta upp behovet med förskoleplatser finns flera planer på utökning i området och Gamla Tumlehedsvägen 100–104 är en av dessa platser.

Enlig uppdragsbeställning daterad 23 november 2021 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie kring anpassning av före detta Österrödsskolan för att skapa ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (sex avdelningar).

På Gamla Tumlehedsvägen 100–104 har det tidigare bedrivits en kombinerad verksamhet med dels cirka 90 elever i åk F-3 och dels en förskola med 55–60 barn. Österrödsskolans verksamhet har flyttat till den nya Torslandaskolan F-6 vilket innebär att tomställda ytor kan anpassas till förskola.

I samband med att nya Torslandaskolan F-6 uppfördes, stängdes en befintlig förskola på Runskriftsgatan 8 för att ge ytor till Torslandaskolan. Runskriftsgatan 8 hade cirka 60 förskoleplatser vilka ersattes inom befintligt bestånd när verksamheten stängdes. I den dåvarande långsiktiga planeringen ingick att den nu aktuella ombyggnationen av Gamla Tumlehedsvägen 100–104 skulle ersätta det minskade antalet förskoleplatser. När byggnaden endast används som förskola kommer namnet att vara förskolan Gamla Tumlehedsvägen 100–104.

Inför uppdragsstart har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en objektsanalys i syfte att säkerställa teknisk status på befintlig byggnad. Stadsfastighetsförvaltningens sakkunniga har gjort bedömningen att byggnadsdel C, som utgör grundskolans tomställda del, uppnår sin tekniska livslängd om max fem år. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer därför att denna del ska rivas. Förskolans storkök ingår också i den aktuella delen som behöver rivas.

Stadsfastighetsförvaltningen möjliggör nu för förskoleförvaltningen att hyra in ytterligare 800 kvadratmeter för förskola och produktionskök. Befintlig förskolelokal behöver underhållas och anpassas och detta kommer att omhändertas inom projektet.

Flera förskolekök i området producerar idag fler portioner än vad de är dimensionerade för, vilket innebär att arbetsmiljön är ansträngd och behovet av att producera fler portioner är stort. Att utrusta Gamla Tumlehedsvägen 100–104 med ett produktionskök skulle bidra till att närliggande förskolekök får en bättre arbetsmiljö samt att transportflödena skulle bli mer effektiva.

Förskolan på Gamla Tumlehedsvägen 100–104 kommer att ha tillgång till en utemiljö som motsvarar cirka 40 kvadratmeter per barn. Ramprogrammet föreskriver 35 kvadratmeter per barn och Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga” rekommenderar 40 kvm.

Den befintliga förskolan på Gamla Tumlehedsvägen 100–104 planeras att evakueras till den nya förskolan på Torslanda Torg 8 när den står klar. Den kan då utökas med en avdelning och när den senare flyttar tillbaka till sina nya lokaler kan den utökas med ytterligare två avdelningar. Torslanda Torg 8 kan då öppna upp med nya platser motsvarande fyra avdelningar.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är god investering att genomföra projektet. Området kommer få tillgång till ytterligare tre avdelningars förskola och ett produktionskök. Att fortsätta bedriva förskola på denna plats samt utöka med fler avdelningar kommer att kunna möta kommande bostadsproduktion. 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