

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

Diarienummer EXF-2023-00116

Handläggare

Sabina Mehmedovic

Telefon: 031-368 09 57

E-post:

sabina.mehmedovic@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag till förvaltningen att förvärva fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt Exploateringsförvaltningen att förvärva fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt Exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar för förvärvet.
3. Förutsatt godkännande av punkterna 1-2 överförs byggnaden på fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2 till Stadsfastighetsnämnden per tillträdet under förutsättning av Stadsfastighetsnämndens godkännande.
4. Förutsatt Exploateringsnämndens godkännande av punkterna 1-2 ovan uppdrar nämnden åt Exploateringsförvaltningen att ansöka om planbesked för ändring av detaljplan för Hagenskolan F-6.
5. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden godkände program för Redegatan inom stadsdelen Älvsborg den 15 mars 2022. För att tillgodose behovet av grundskoleplatser som uppstår till följd av de nya bostäderna som programmet omfattar föreslås bl.a. att närliggande Hagenskolan byggs ut. Med anledning av detta beställde Stadsledningskontoret 2021-12-07 av Fastighetskontoret en ansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av Hagenskolan F-6 (Dnr 6805/21). I en förstudie om utökning av Hagenskolan bedömdes ett förvärv av Göteborg Älvsborg 315:2 vara lämpligt för att kunna möjliggöra en sammanhållen skolmiljö. Förslaget innebär således att kommunen förvärvar fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Både säljare och köpare har värderat fastigheten och enats om en köpeskilling på 13 200 000 kr. Den överenskomna köpeskillingen baseras på fastighetens betydelse för planprogrammet och bedöms marknadsmässig. Förvärvet innebär en utgift som belastar nämndens investeringsram.

Intill dess att ny detaljplan för utbyggnad av Hagenskolan är antagen kommer Stadsfastighetsnämnden att ansvara för förvaltning av byggnaden. Säljaren som bedriver verksamhet i byggnaden idag önskar att fortsätta hyra in sig i del av byggnaden för förrådsändamål. Hyresintäkterna innebär en intäkt för Stadsfastighetsnämnden. Övriga delar av byggnaden kommer sannolikt att vara vakanta. Sammantaget bedöms förvaltningsomkostnaderna överstiga intäkterna under perioden fram till antagen ny detaljplan.

I samband med överföringen till Stadsfastighetsnämnden sker en kommunintern markupplåtelse. Byggnaden överförs till stadsfastighetsnämnden på tillträdesdagen till bokfört värde. Förvärvet medför inga driftskostnader för Exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Idag bedrivs privat förskola i byggnaden på fastigheten. I och med att fastigheten säljs har aktören valt att avveckla förskoleverksamheten. Staden har bedömt att det, under tiden planarbete pågår och Hagenskolas utbyggnad färdigställs, inte finns något behov av att fortsätta bedriva förskola i lokalerna i kommunal regi utan att det finns tillräckligt med plats för barnen på närliggande kommunala förskolor. Säljaren har informerats om hur föräldrarna till de barn som går på förskolan kan ansöka om förskoleplats i kommunen.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Uppdragsbeställning ansökan om planändring
4. Förstudie utökning av Hagenskolan

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att nämnden uppdrar åt förvaltningen att förvärva fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2 för en köpeskilling om 13 200 000 kr för att möjliggöra planändring och utbyggnad av Hagenskolan F-6, för att på så sätt tillgodose behovet av grundskoleplatser som uppstår till följd av de nya bostäderna som programmet för Redegatan omfattar.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden godkände program för Redegatan inom stadsdelen Älvsborg den 15 mars 2022. För att tillgodose behovet av grundskoleplatser som uppstår till följd av nya bostäder föreslår programmet bl.a. att närliggande Hagenskolan byggs ut. Med anledning av detta beställde Stadsledningskontoret 2021-12-07 av Fastighetskontoret en ansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av Hagenskolan F-6 (Dnr 6805/21). I en förstudie om utökning av Hagenskolan bedömdes ett förvärv av Göteborg Älvsborg 315:2 vara lämpligt för att kunna möjliggöra en sammanhållen skolmiljö. Ansökan om planbesked förutsätter att fastigheterna som berörs är i kommunal ägo och därför inleddes en förhandling om förvärv av fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2. Förslaget innebär således att kommunen förvärvar fastigheten.

Båda säljare och köpare har gjort varsin värdering och enats om en köpeskilling på 13 200 000 kr. Tillträde är planerat till 1 september 2023.

Under förutsättning av Stadsfastighetsnämndens godkännande överförs byggnaden på fastigheten, i samband med tillträdet, till stadsfastighetsnämnden för bokfört värde. I samband med överföringen till Stadsfastighetsnämnden sker en kommunintern markupplåtelse. Beslut förväntas tas i Stadsfastighetsnämnden under kvartal 2-3 2023.

Fastigheten omfattas idag av en detaljplan från år 1992 där den är planlagd för Q₁, dvs ”reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad”. Byggnaden som finns på fastigheten planeras efter utbyggnaden att nyttjas för fritids. Innan skolan har etablerats avser säljaren att hyra in sig i del av byggnaden för förråd.

Fastighetsdata

Fastighet:	Göteborg Älvsborg 315:2 (se detaljkarta)
Detaljplan	1480K-II-4069
Areal:	2756,5 kvm
Uthyrbar area:	442 kvm
Taxering:	825, specialenhet skolbyggnad

Förvaltningens/bolagets bedömning

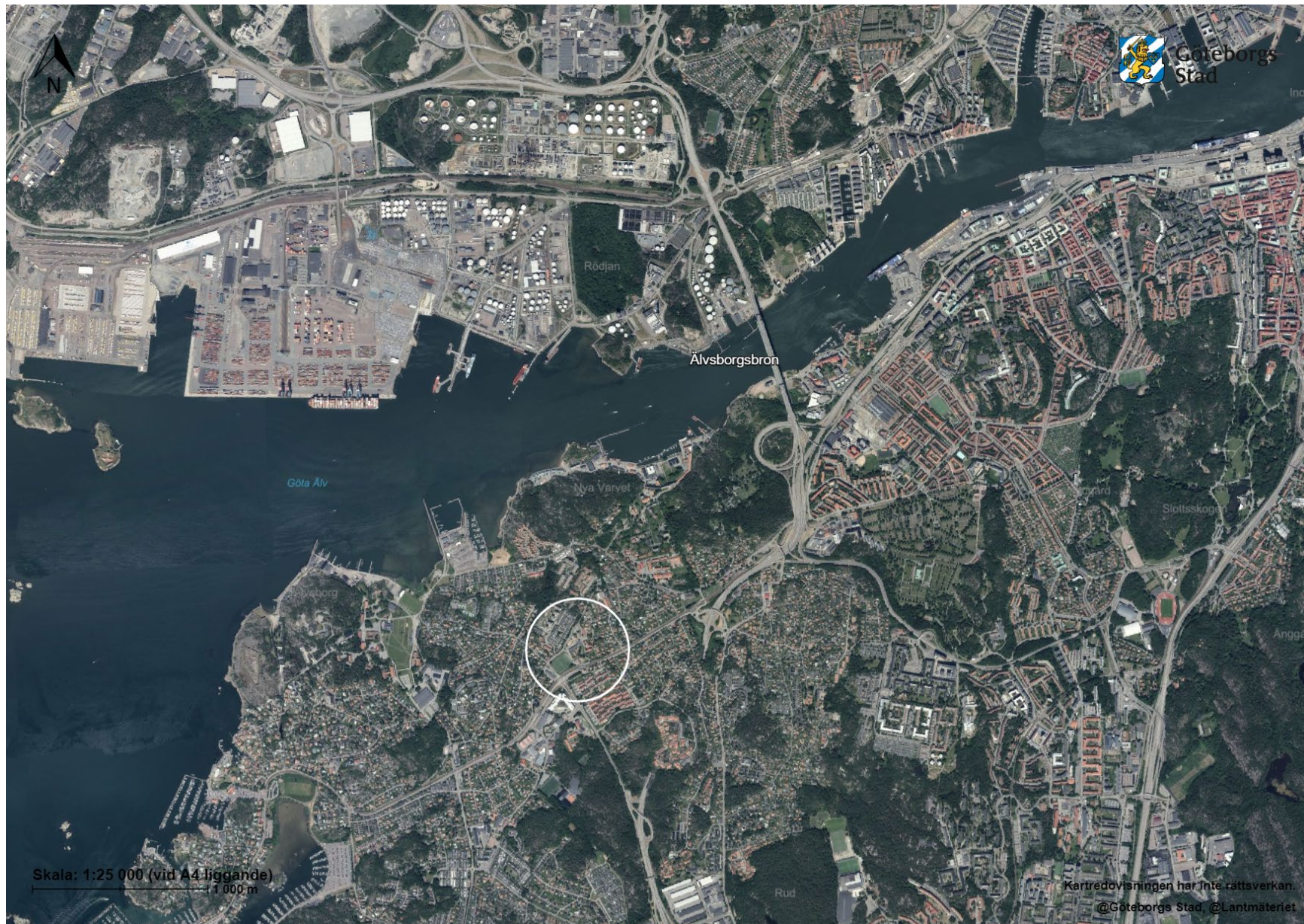
Stadsledningskontoret har av f.d. fastighetskontoret beställt en ansökan om planändring av Hagenskolan F-6.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Exploateringsförvaltningen att nämnden fattar beslut om förvärv av fastigheten Göteborg Älvsborg 315:2 för en köpeskilling om 13 200 000 kr.

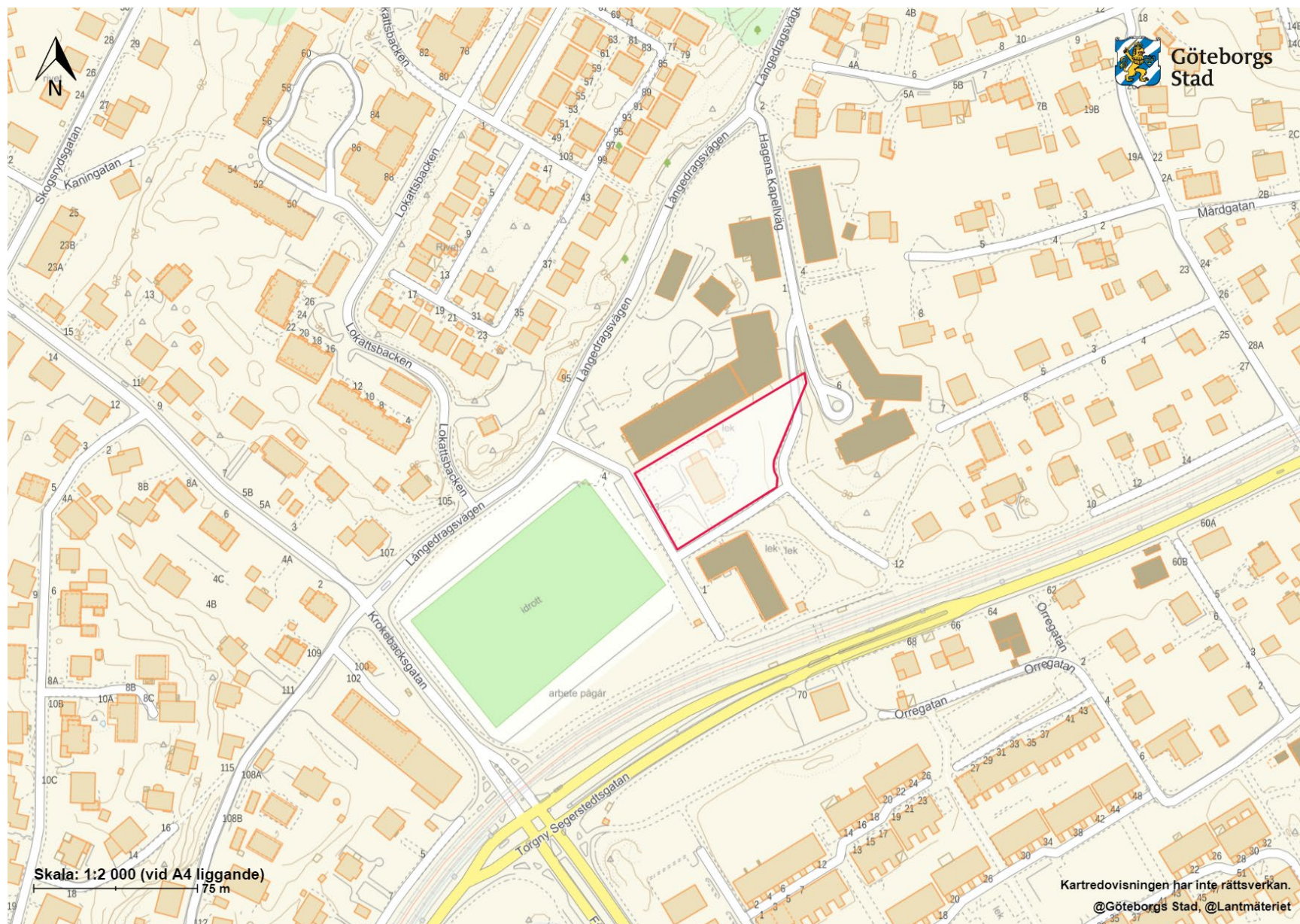
Kristina Lindfors
Fastighetsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Datum 2021-12-03
Diarienummer 1432/21

Uppdragsbeställning mark kommunal service

Ansökan ändring av detaljplan – Möjliggöra utbyggnad av Hagenskolan F-6 och förskolan Hagens Kapellväg 4

Stadsdel eller delområde

Västra Göteborg, Hagen (Älvsborg 315:1, 314:6)

Typ av verksamhet

Grundskola F-6 och förskola

Storlek eller dimensionering

Grundskola utökning med en parallell F-6 dvs 7 klasser. Detta innebär en utökning med drygt 200 elever. Skolan är bedömd att ha en kapacitet för ca 300 elever, idag finns ca 10-15% fler barn på skolan än bedömd kapacitet.

Förskolan utökas med 1 avdelning från tre till 4.

Andra dimensionerande faktorer

Idrottshall önskas placeras på Älvsborg 346:1.

Uppskattat ytbehov

Det fullständiga programmet för en 3 parallellig F-6 skola bedöms inte rymmas inom Hagenskolas befintliga bygggrätt utan förutsätter att vissa lokaler kan placeras på fastigheten Älvsborg 316:1. Förvärv av 315:2, Prästgården är lämplig för att möjliggöra en sammanhållen skolmiljö.

Projektbeskrivning

Detta uppdrag har sin upprinnelse i avsaknaden av grundskolekapacitet i planerade kringliggande detaljplaner och behovet av att ersätta förskolan Hagens Kapellväg 4 för att upprätthålla och delvis öka befintlig kapacitet.

Utökning med ca 200 skolplatser på befintliga Hagenskolan skulle kunna ske genom ombyggnation av befintliga Hagenskolan F-6 där ett hus rivs och ersätts med en större byggnad längs fastighetens nordöstra kant. Denna

tänkta byggnad ligger utanför byggrätten och förutsätter en ändring av detaljplan.

Förskola Hagens kapellväg (Älvsborg 314:6). Förskolan bedöms kunna utökas med 1 avdelning till 4 förutsatt att ändring av byggnadshöjden medges. Befintlig detaljplan medger daghem med en byggnadshöjd på 5 m.

Bifogas en förstudie som primärt tittar på en ökning av elevkapaciteten på Hagenskolan F-6, men även tittar på möjligheten att ersätta befintlig förskolebyggnad på Hagens kapellväg 4.

Finansiering

Lokalsekretariatet säkerställer att nödvändig finansiering för projektet inkluderas i kommunfullmäktiges investeringsbudget.

Tidplan

Utifrån aktuell lokalförsörjningsplan avses byggnation starta i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Detta ställningstagande kan behöva revideras av Lokalsekretariatet i kommande lokalförsörjningsplaner beroende på förändringar i den framtida befolkningsutvecklingen.

Stadsledningskontoret

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-367 33 47

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

Distribueras till:

Fastighetskontoret

Hagenskolan

Förstudie utökning av Hagenskolan



2021-04-09

Hagenskolan

Förstudie utökning av Hagenskolan

Datum:	2021-04-09
Projektnamn:	Utökning av Hagenskolan
Status:	Förstudie
Beställare:	Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad
Beställarens representant:	Annika Rynner
Konsult:	Norconsult AB Box 8774 402 76 Göteborg
Uppdragsledare:	Marie Bördin marie.bordin@norconsult.com +46 10 141 86 03
Handläggare:	Josefin Eliasson josefin.eliasson@norconsult.com +46 10 141 57 36
Uppdragsnr:	107 30 61
Illustrationer:	Norconsult där inget annat anges.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Introduktion till uppdraget

På Hagenskolan idag går ca 300 elever och skolan planeras att byggas ut till en skola för ca 580 elever. Skolan är redan i nuläget för liten för att rymma de elever som går där idag.

Hagenskolan består idag av 3 befintliga byggnader, hus A, hus C och hus B + hus G (hopbyggda).

I området finns tre förskolor, Hagens kapellvägs förskola (3 avdelningar), Hagens Prästvågs förskola (3 avdelningar) och Svenska kyrkans förskola (2 avdelningar).

Följande förstudie har utrett möjligheterna att expandera Hagenskolan inom skolans befintliga fastighet och/eller på någon av de närliggande fastigheterna där det ligger befintliga förskolor på idag. Förstudien har även utrett på vilken av dessa fastigheter en ny förskola med 4-6 avdelningar lämpligen placeras. Fastigheter inkluderade i förstudien redovisas på nästa sida.

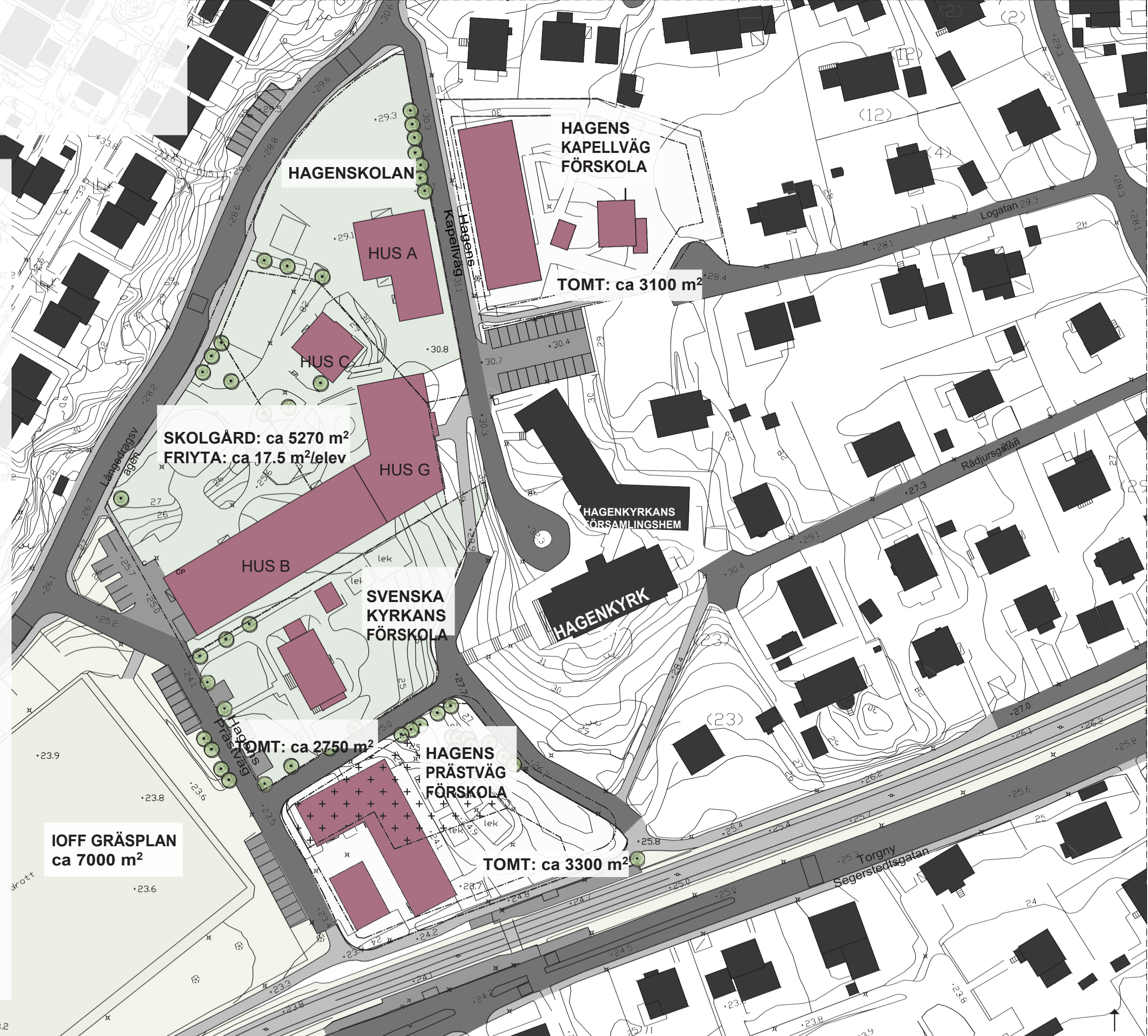
Gräsplanen väster om aktuella fastigheter som förvaltas av Idrott- och föreningsförvaltningen förutsätts att delvis kunna tillgodoses som skolgårdsyta för att nå upp till normen för friyta.

Program

Skola F-6 exkl idrottssal	BTA ca 6800 m ²
Skolgård	10290 m ²
Friyta/elev F-3	20 m ²
Friyta/elev 4-6	15 m ²
P-platser sysselsatta	ca 30 st
P-platser hämta/lämna	ca 17 st

Förskola 4 avdelningar	BTA ca 1200 m ²
Förskolegård 4 avdelningar	2520 m ²
P-platser sysselsatta	ca 6 st
P-platser hämta/lämna	ca 8 st

Förskola 6 avdelningar BTA	ca 1600 m ²
Förskolegård 6 avdelningar	3780 m ²
P-platser sysselsatta	ca 9 st
P-platser hämta/lämna	ca 11 st



FASTIGHETER I FÖRSTUDIEN

Fastigheter att införliva i Hagenskolan/bebygga med ny förskola

Följande förstudie utreder möjligheten att utöka Hagenskolan med hjälp av att införliva intilliggande fastigheter.

De fastigheter som utreds är:

ÄLVSBORG 314:6

Ägs av staden. Byggrätt enligt stadsplan från 1971. Medger 5 m byggnadshöjd och får användas för daghem och därmed jämförligt ändamål. Idag ligger en förskola som planeras att rivas på tomten.

ÄLVSBORG 315:1

Ägs av staden. Detaljplan från 1992 medger en högsta totalhöjd i meter över nollplanet +46 inom den del av byggrätten som är obebyggd.

ÄLVSBORG 315:2

Ägs av Svenska Kyrkan. På tomten ligger Hagens Prästgård som idag inrymmer en förskola som drivs av Svenska kyrkan. Byggnaden är Q-märkt enligt gällande detaljplan från 1992. Det är med största sannolikhet möjligt att göra en planändring för fastigheten och då kan kommunen själva ta bort Q-märkningen.

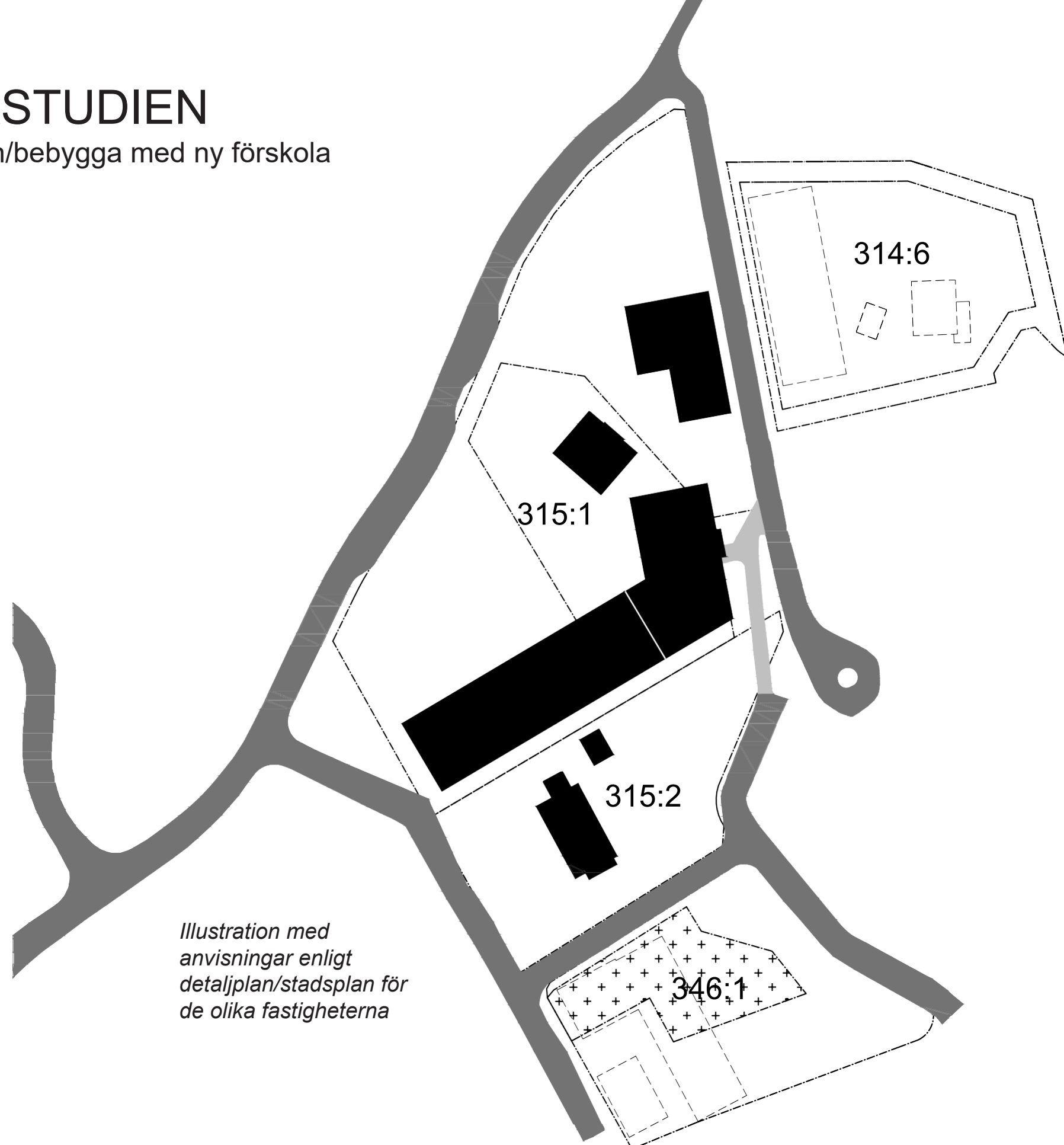
ÄLVSBORG 346:1

Ägs av staden. Detaljplan från 2019 medger en högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan +35,5 inom byggrätten. Den befintliga förskolan på tomten planeras att rivas.

På någon av fastigheter ÄLVSBORG 314:6 eller ÄLVSBORG 346:1 skall en ny förskola byggas och ersätta de befintliga förskolorna på dessa fastigheter som planeras att rivas.

Fastigheten ÄLVSBORG 346:1 är utsatt för mycket buller och skulle med fördel bebyggas med mindre bullerkänsliga funktioner.

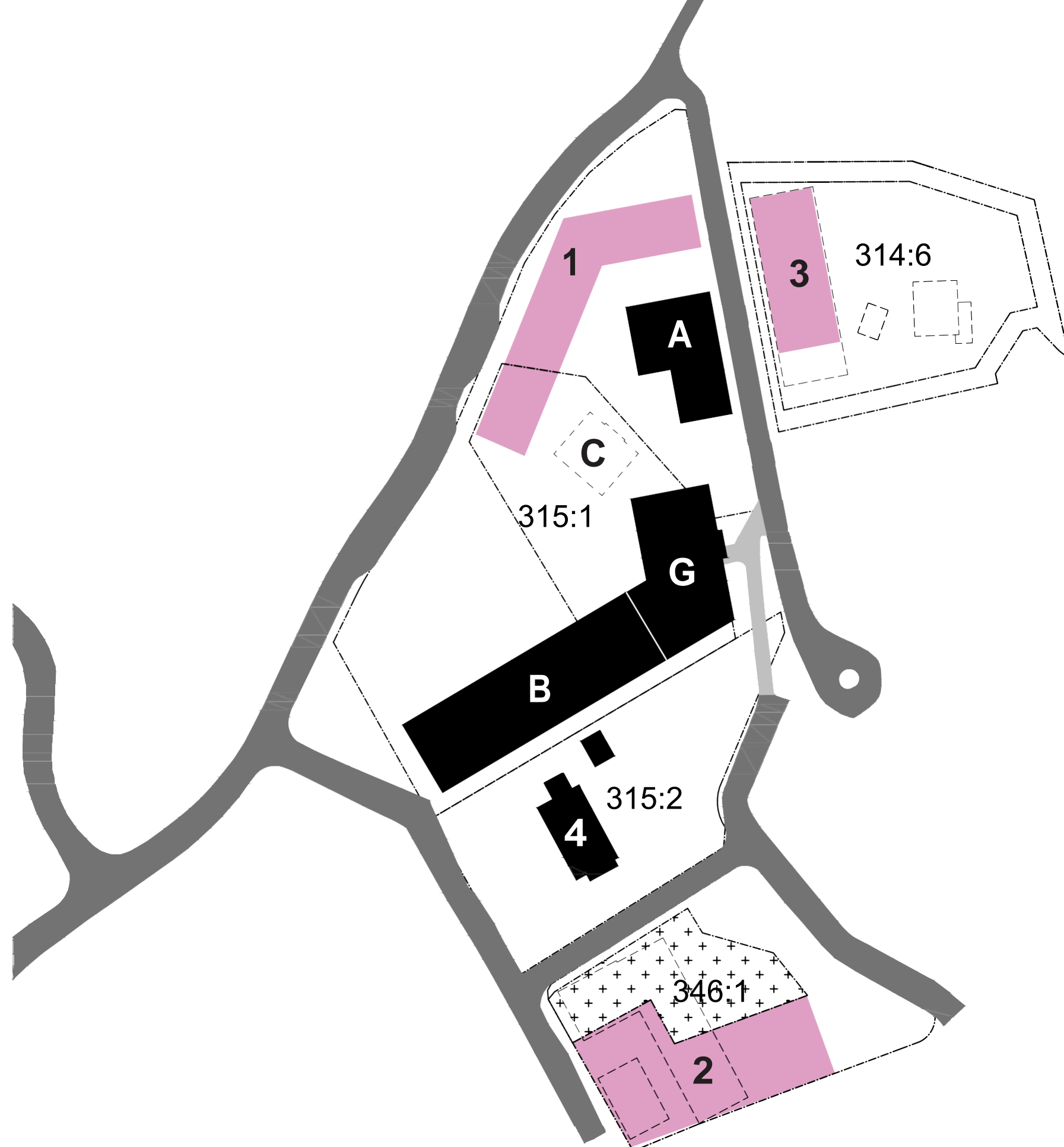
Illustration med anvisningar enligt detaljplan/stadsplan för de olika fastigheterna



FÖRSLAG

Sammanfattning av utgångspunkter

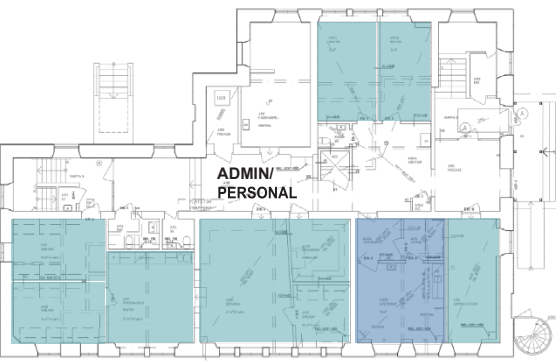
- Ombyggnation av befintliga Hagenskolan (HUS A, HUS B och HUS G) så att F-3 samt utökad matsal och storkök ryms i dem.
- HUS C rivs för att möjliggöra att en ny skolbyggnad (1) byggs längs med fastighetens nordöstra kant, mot Långedragsvägen. Förstudien anser att det blir svårt att bevara HUS C då det hamnar för nära den nya byggnaden och ligger mitt på skolgården, som med den nya byggnadens placering ramar in skolgården. HUS C:s kulturvärde bör utredas vidare som förutsättning för denna förstudie att gå vidare.
- Den nya skolbyggnaden (1) som förstudien föreslår placera längs med Långedragsvägen innehåller programytor för årskurs 4-6. Byggnaden ligger utanför byggrätten och förutsätter en ändring av detaljplan.
- Det fullständiga programmet för en F-6 skola för 3 paralleller bedöms inte rymmas in Hagenskolans befintliga fastighet. Gemensamma lokaler som inte nyttjas lika frekvent föreslås placeras i ytterligare en ny skolbyggnad (2) på fastighet 314:6. I denna byggnad ryms två nya idrottssalar (12 m x 18 m) samt bild, NO och musik, bland annat. Omklädningsrummen skulle med fördel kunna samnyttjas med föreningslivet som nyttjar den intilliggande gräsplanen. Byggrätten är rymlig för att få plats med det program som behövs, mer detaljerad redovisning av programytor finns på sida 8.
- En ny förskola (3) med 4 avdelningar placeras på fastighet 314:6. 6 avdelningar ryms ej inom fastigheten. Byggnaden föreslås byggas i 2,5 plan, vilket förutsätter en ändring av detaljplan. Den tredje våningen är ett indraget plan med personalytor och teknikutrymme. Detta för att nå så nära normen för friyta/barn som möjligt.
- Prästgårdens fastighet (315:2) köps upp och införlivas i Hagenskolan. Prästgården (4) föreslås nyttjas av fritids.
- Förstudiens förslag resulterar i att 6 avdelningar försvinner från fastigheterna och enbart 4 ersätts, vilket gör att området kommer att sakna två förskoleavdelningar jämfört med tidigare.



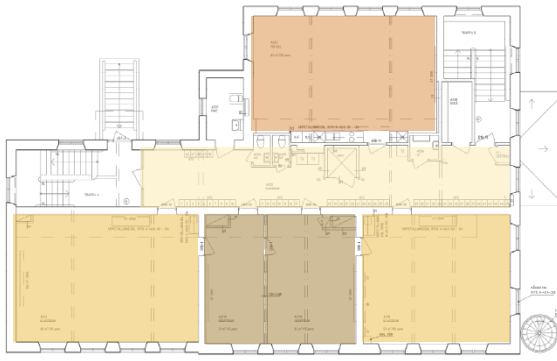
BEFINTLIGA SKOLBYGGNADER

Lokalutredning: befintlig användning av lokaler för 14 klasser

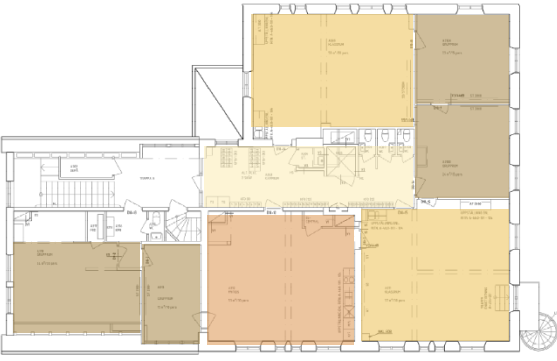
HUS A



PLAN 1



PLAN 2



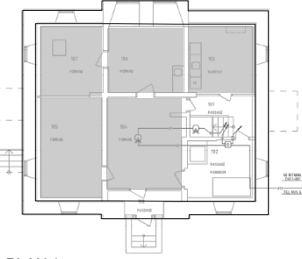
PLAN 3

HUS B

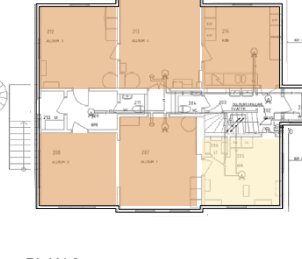


PLAN 1

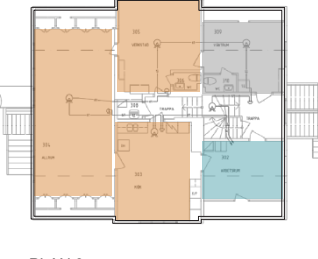
HUS C



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

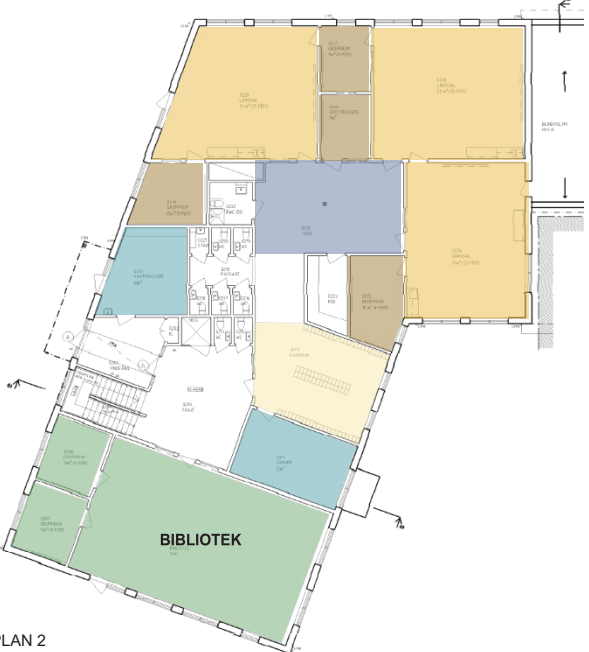
Hagenskolan rymmer idag 10 klassrum med tillhörande grupprum, ca 360 m² fritids, en idrottssal, matsal för 300 elever (3 sittningar), storkök för 100 portioner (enligt aktuell TKA), slöjd, bibliotek samt en kombinerad musik/no/samlingsal.

- KAPPRUM
- GRUPPRUM
- KLASSRUM
- FRITIDS
- STORKÖK
- MATSAL
- TORGyta
- ELEVHÄLSA
- PERSONAL
- SLÖJD
- GEMENSAMT (BILD, NO, MUSIK, BIBLIOTEK, M.M)
- IDROTT + OMKLÄDNING
- SERVICE

HUS G



PLAN 1

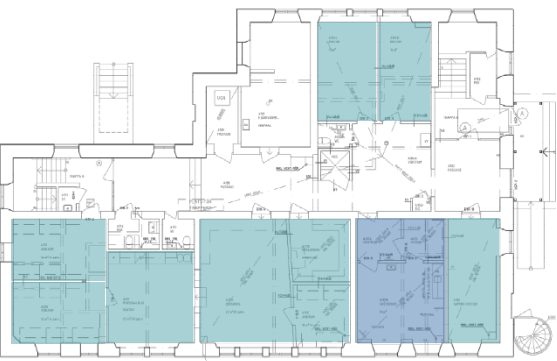


PLAN 2

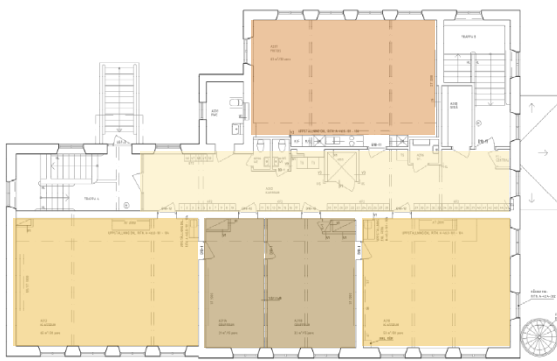
FÖRSLAG

Lokalanpassning: F-3 (12 klasser), storkök, samtsal och slöjd ryms i befintliga lokaler

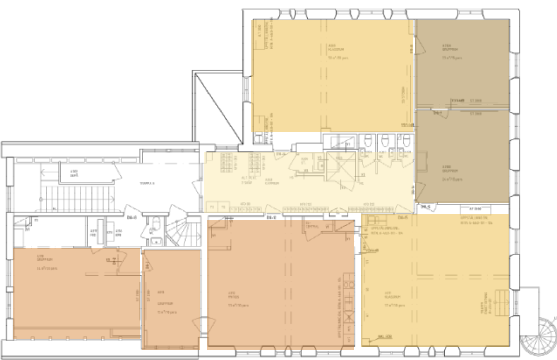
HUS A



PLAN 1

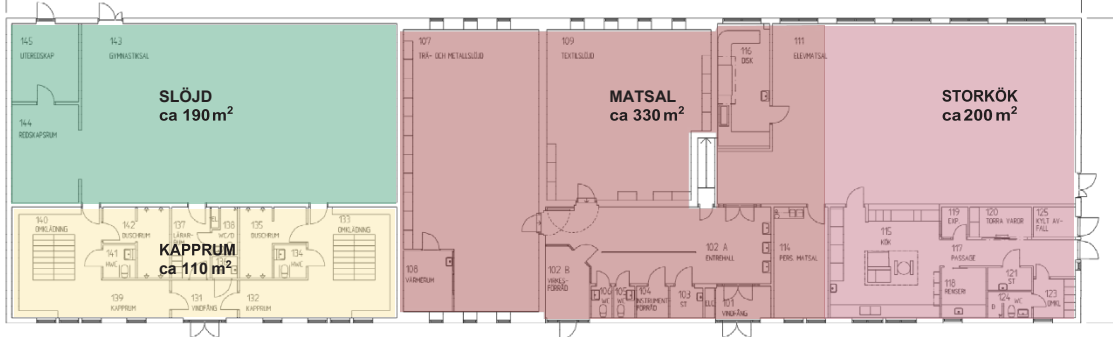


PLAN 2



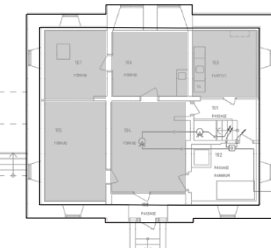
PLAN 3

HUS B

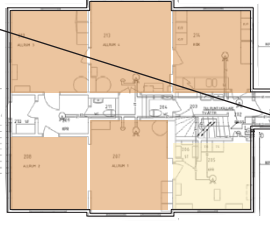


PLAN 1

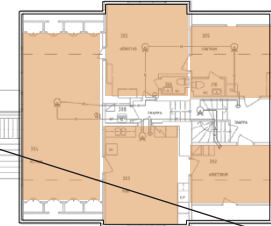
HUS C



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

Detta förslag visar en ombyggnation av befintliga byggnader så att klassrum och grupprum för F-3 (12 klasser) ryms i de befintliga byggnaderna, samt delar av fritids. Storkök byggs ut och tar delar av den befintliga matsalen i anspråk. Matsalen i sin tur byggs ut och tar textil- och träslöjden i anspråk, och slöjden flyttar in i befintlig idrottssal. Klassrum, grupprum och fritids för 4-6 föreslås förläggas i en ny byggnad delvis utanför byggrätten på Hagenskolans fastighet (315:1). Hus C rivs för att möjliggöra den nya byggnationen och för att skapa en mer öppen skolgård. Ny idrott samt salar för NO, musik, bild och fritids föreslås placeras i en ny byggnad på förskoletomten söder om Hagenskolan (346:1).

- KAPPRUM
- GRUPPRUM
- KLASSRUM
- FRITIDS
- STORKÖK
- MATSAL
- TORGYTA
- ELEVHÄLSA
- PERSONAL
- SLÖJD
- GEMENSAMT (BILD, NO, MUSIK, BIBLIOTEK, M.M)
- IDROTT + OMKLÄDNING
- SERVICE

HUS G



PLAN 1



PLAN 2

FÖRSLAG

Ny byggnad för 4-6 på fastighet 315:1
samt ny byggnad för idrott, NO, bild
och musik m.m. på fastighet 346:1

NY BYGGNAD ÅK 4-6

	antal rum m²/rum summa m²		
ÅRSKURS 4-6			
Klassrum	9	60	540
Grupprum	9	15	135
Fritidshem	3	75	225
Lärararbetsplats	3	30	90
Samtalsrum	3	10	30
Kapprum	3	60	180
WC	18	1,4	25,2
RWC	3	5	15
Förråd	3	8	24
Städ	2	2	4
SUMMA			1268

GEMENSAMMA LOKALER

Bibliotek, mediatek	1	60	60
Grupprum till bibliotek	1	15	15
Förråd	1	10	10
SUMMA			85

SERVICELOKALER

Omklädningsrum	2	8	16
Rwc med dusch	2	5	10
Städcentral	1	18	18
Centralförråd	1	25	25
Vaktmästare	1	10	10
SUMMA			79
Tenikrum			120
FRITIDSÅKF-3			200

Programarea	1752
LOA	2103 (1,2* 1752)
BTA	2628 (1,5* 1752)

BYA 3 VÅNINGAR ca 880

NY BYGGNAD FÖRSKOLA

	summa m²
Avdelningar	515
Administration	66
Tillagningskök + service lokaler	135
Teknik	100
SUMMA	816
LOA	959 (816 * 1,2)
BTA	1174 (816 * 1,5)
BYA (2,5 VÅNINGAR*)	ca 490

NY BYGGNAD GEMENSAMMA LOKALER

	antal rum m ² /rum		summa m ²
GEMENSAM LÄRMILJÖ ÅK 4-6			
Slöjd			200
Förråd	2	10	20
Bild	1	70	70
Förråd (bild)	1	10	10
Musik	1	60	60
Förråd (musik)	1	10	10
NO (typ kombisal)	1	70	70
Förråd (NO)	1	10	10
Modersmål			30
Särskild undervisning			30
SUMMA			410

SKOLIDDROTTSHALL

Idrottssal			200-432*
Förråd	1	30	30
Förråd - uteredskap	1	10	10
Omklädningsrum	4	15	60
Dusch	2	15	30
Wc	3	1,5	4,5
RWC	2	5	10
Kaprum	1	15	15
Läromklädningsrum	1	10	10
RWC inkl dusch (lärare)	1	5	5
SUMMA			375-607

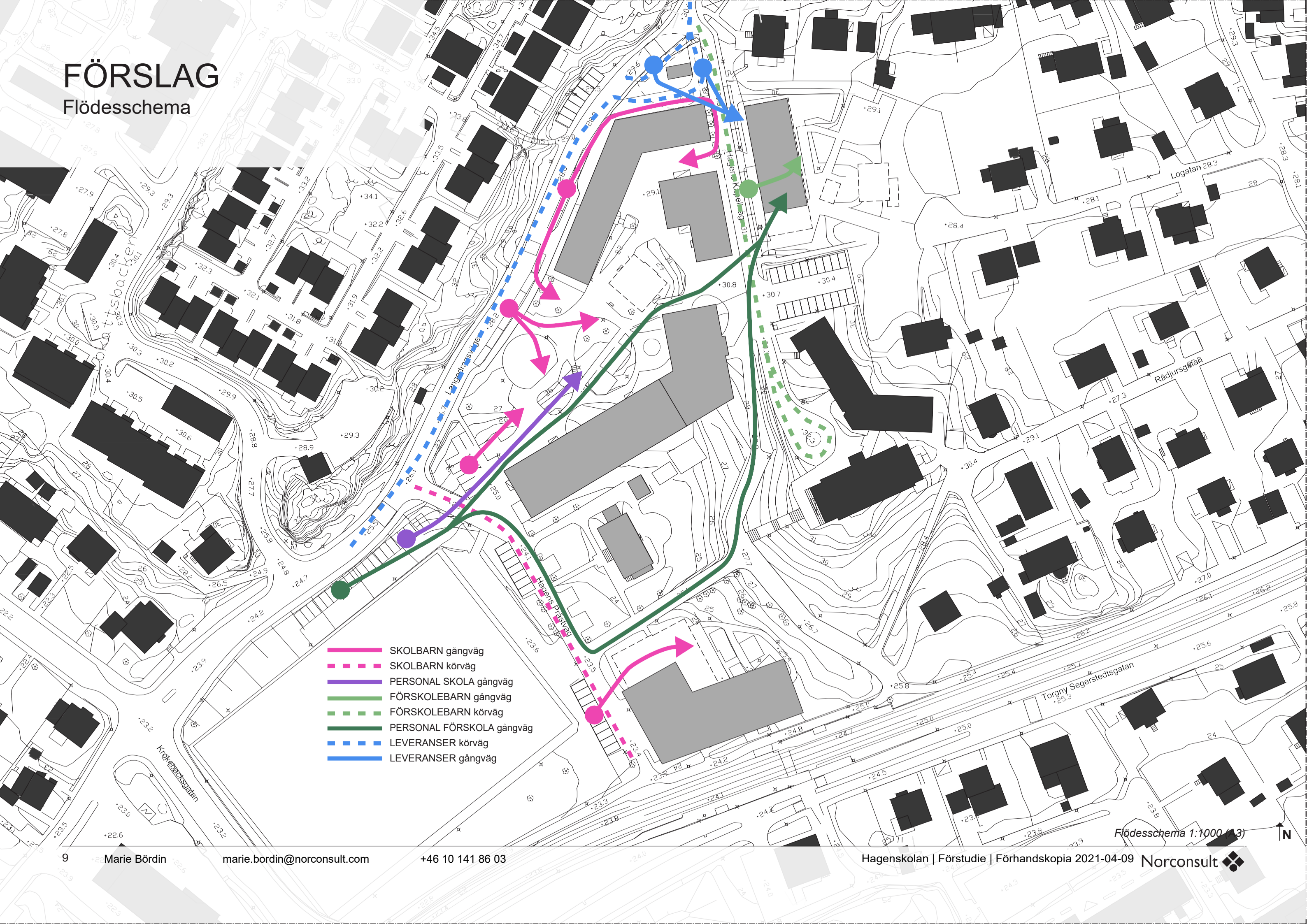
Tenikrum	120
Programarea	1017 (max)
LOA	1220 (1,2* 1017)
BTA	1525 (1,5* 1017)

BYA 2 VÅNINGAR ca 760

*personal & teknik på en indragen 3e våning
**olika storlekar på idrottssal, max 2 salar om 12x18 m

FÖRSLAG

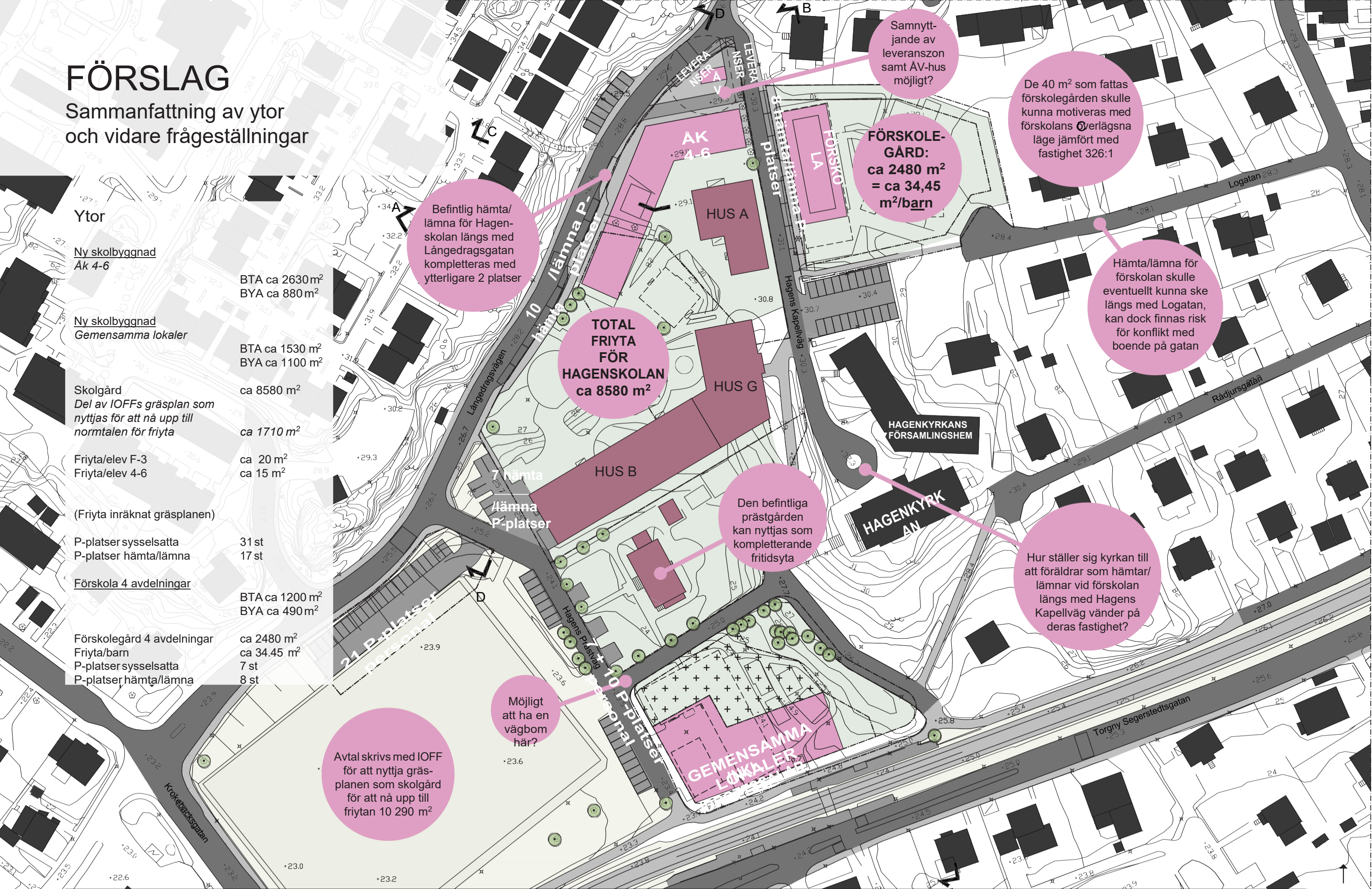
Flödesschema



- SKOLBARN gångväg
- SKOLBARN körväg
- PERSONAL SKOLA gångväg
- FÖRSKOLEBARN gångväg
- FÖRSKOLEBARN körväg
- PERSONAL FÖRSKOLA gångväg
- LEVERANSER körväg
- LEVERANSER gångväg

FÖRSLAG

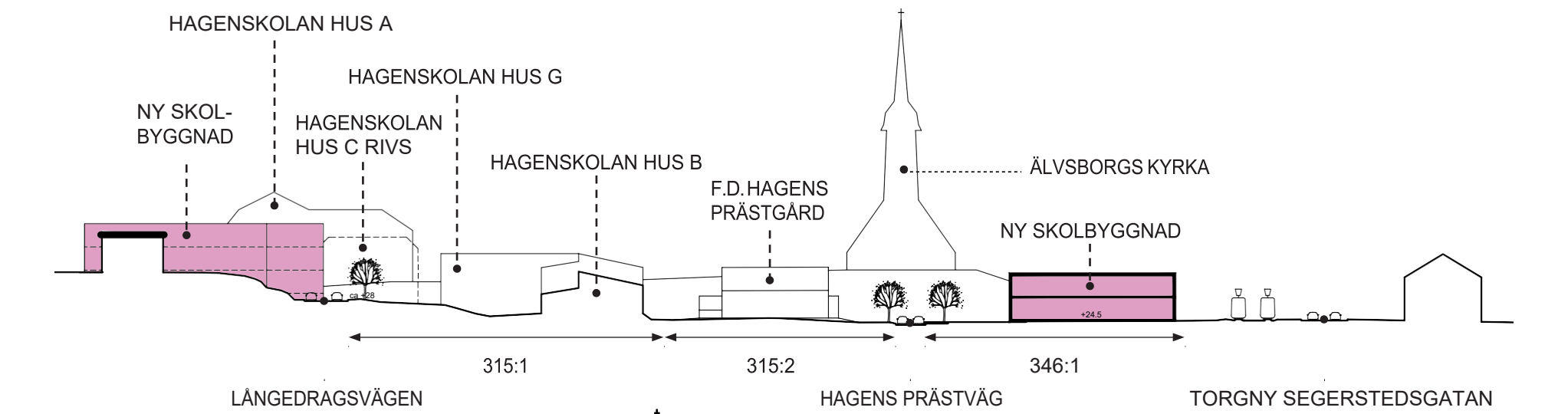
Sammanfattning av ytor och vidare frågeställningar



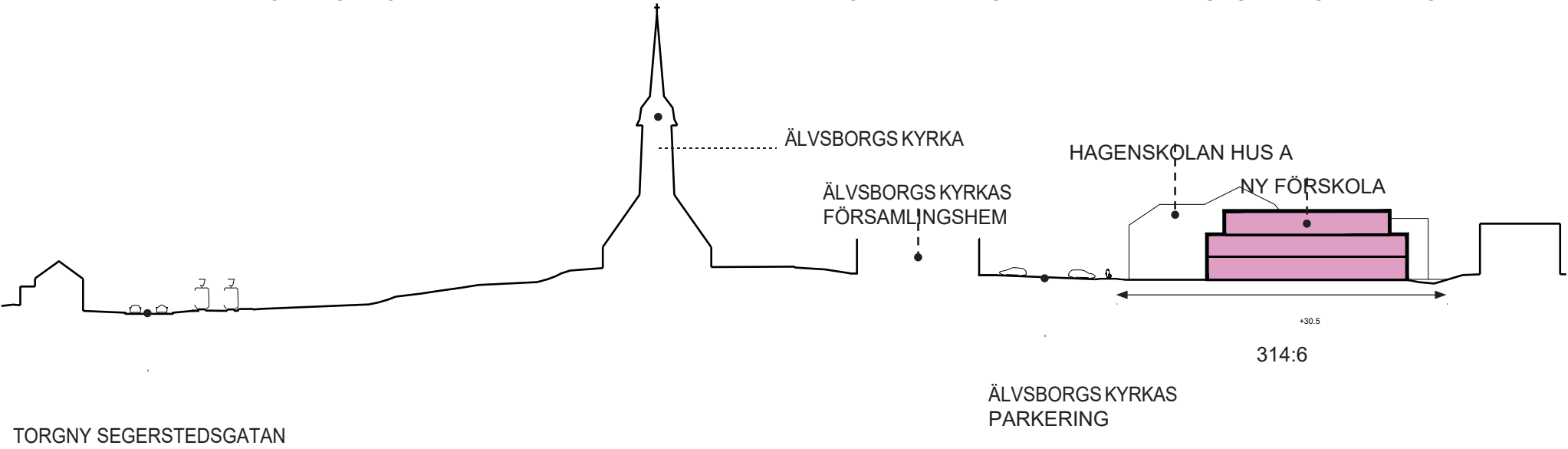
FÖRSLAG

Sektioner

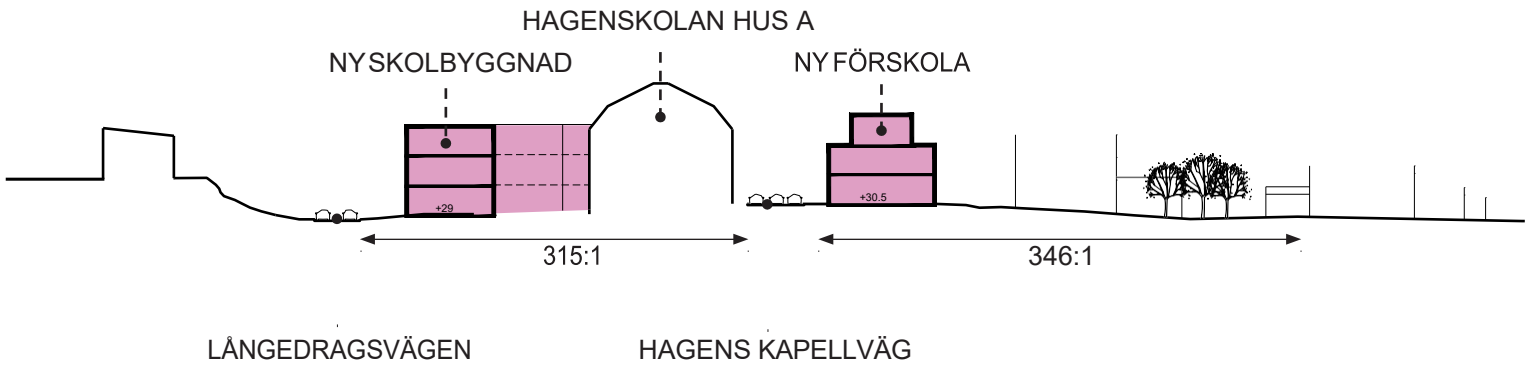
Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D

