



## FÖRVALTNING

Handläggare: Therese Kaldén  
Titel: Lokalstrateg  
E-post: therese.kalden@norrtalje.se

Till: Barn- och skolnämnden

# Inriktningsbeslut nytt hyresavtal för Rånäs förskola

## Förslag till beslut

Klicka eller tryck här för att ange text.

- 1 Barn- och skolnämnden tillstyrker att barn- och utbildningsförvaltningen genom Norrtälje kommuns fastighetsenhet ingår i nytt internhyresavtal i den gamla lärarbostaden vid Rånäs skola.
- 2 Befintlig förskoleverksamhet vid Rånäs förskola flyttar till ny förskolelokal vid Fasternavägen 24 i Rånäs, så snart den står klar, preliminärt våren eller sommaren 2025.
- 3 Tillkommande lokalkostnader finansieras inom barn- och skolnämndens budgetram.
- 4 Barn- och skolnämnden uppdrar åt barn- och utbildningskontoret att säga upp hyreskontraktet på förskolans lokaler enligt kommunens interna rutiner.

## Sammanfattning

Rånäs förskola har kapacitet för 40 barn men har låg lokaleffektivitet med nuvarande antal barn. Byggnaden från 1989 är i gott skick men har höga driftkostnader, bland annat på grund av direktverkande el, ineffektivt ventilationssystem och behov av fortsatt underhåll. En omplacering av förskolan till Rånäs skola och anpassning av "Gamla lärarbostaden" skulle ge flera fördelar, såsom förbättrad funktionalitet, lägre driftkostnader och en mer effektiv verksamhet. Genom att samla förskola och fritids på samma område kan kostnader för mattransport undvikas, samtidigt som det ger möjlighet till en gemensam hämt- och lämningsavdelning för både förskola och fritids, vilket förenklar logistik och underlättar för föräldrar. Detta skulle inte bara underlätta för vårdnadshavare och personal utan också skapa en mer kostnadseffektiv och sammanhållen enhet för barnen. Dessutom skulle det minska underhållskostnader och förbättra energieffektiviteten för kommunen.

## Ärendet

Rånäs förskola är belägen i ett mindre bostadsområde strax norr om Rånäs och består av två fastigheter med kapacitet för 40 barn, fördelade på två avdelningar. I november 2024 beräknas 22 barn, inklusive 9 femåringar, vara inskrivna i verksamheten. Byggnaden från 1989 är generellt i gott skick, med flera renoveringar genomförda. Uppvärmningen sker genom direktverkande el och luft/luftvärmepumpar, installerade 2019. Ventilationsaggregaten, som är från samma år, behöver bytas inom några år. De nuvarande driftkostnaderna för förskolan är höga på grund av dessa faktorer. Direktverkande el medför höga elkostnader, trots att luft/luftvärmepumpar installerades för att minska elförbrukningen. Ventilationssystemet är ineffektivt och kräver ett byte, vilket innebär både drift- och investeringskostnader. Även om renoveringar, såsom målning och byte av panel, har genomförts, kräver byggnaderna fortsatt underhåll, vilket ytterligare bidrar till de höga driftkostnaderna. Personal har nyligen upplevt problem med inomhusluften, även om luftmätningar har visat normala värden.

Verksamheten, fördelad på två byggnader, kräver dubbla personalutrymmen och toalettfaciliteter, vilket leder både högre drifts- och underhållskostnader och sämre möjligheter för effektiv organisering av verksamheten. Fastigheten NORRTÄLJE RÅNÄS 4:90 skulle eventuellt kunna styckas av och säljas som 4–5 villatomter vid en framtida försäljning. För närvarande består fastigheten av två villor,

men dessa skulle kunna delas upp och säljas separat som enskilda tomter, vilket kan ge ett attraktivt alternativ för framtida utveckling och försäljning.

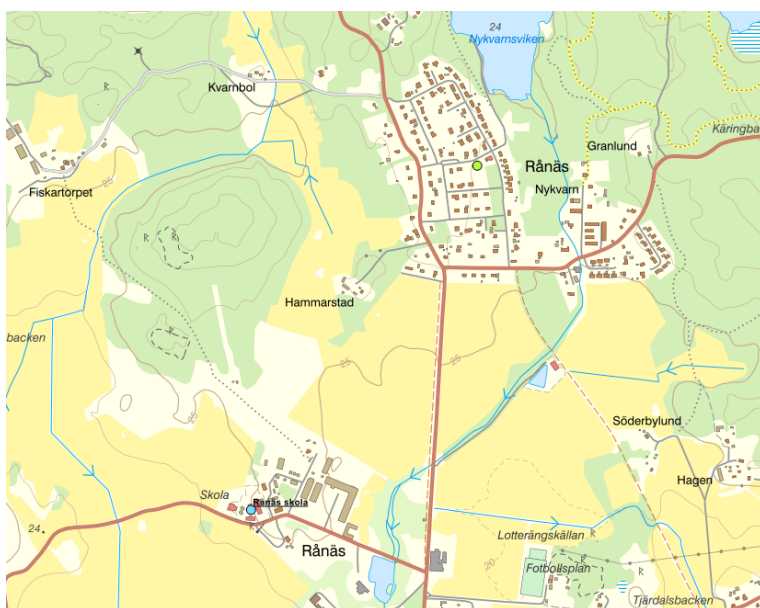
Behovet att ersätta den befintliga förskolebyggnaden är stort av flera skäl. Befolkningsprognosen för området visar på omkring 20-25 barn 1-5 år genom hela prognosperioden, vilket innebär att lokalerna i nuläget inte utnyttjas fullt ut och att förskolan har låg lokaleffektivitet. En byggnad bättre anpassad till det aktuella barnantalet skulle därför förbättra både ekonomin och funktionaliteten i verksamheten. Förskolan har idag ett mottagningskök dit maten levereras från Rånäs skola med tillkommande kostnader för mattransporter.

Vid Rånäs skola finns byggnaden "Gamla lärarbostaden", som efter vissa lokalanpassningar kan fungera som förskolelokal för den minskande barngruppen i förskoleålder. Avståndet mellan skolenheterna är cirka 2 km. En omlokalisering av förskolan till samma plats som Rånäs grundskola medför flera driftsmässiga och bemanningsmässiga fördelar, och skulle skapa en sammanhållen enhet för barn i olika åldrar. Yngre barn i förskolan skulle kunna vara nära äldre syskon i grundskolan, vilket underlättar för familjer.

En gemensam hämt- och lämningsavdelning för både förskola och fritids skulle förenkla vardagen för vårdnadshavare med barn på båda enheterna. Genom att möjliggöra att hämtning och lämning kan ske på ett och samma ställe, vilket minskar transportbehovet, sparar tid och underlättar logistiken. För personalen innebär en sådan lösning möjligheter till en mer flexibel bemanning över förskola, skola och fritids. Den gemensamma avdelningen möjliggör smidigare schemaläggning och minskar behovet av separata resurser för varje enhet, vilket bidrar till en kostnadseffektiv verksamhet. En samlad arbetsmiljö stärker samarbetet mellan personalen och skapar en trygg, sammanhållen miljö för barnen.

Grundskolans tillagningskök producerar redan idag mat som transporteras till förskolan, vilket innebär att en omlokalisering av förskolan till Rånäs skola skulle kunna förbättra måltidskvaliteten och minska transportkostnaderna.

Rånäs skola – Gamla Lärarbostaden har genomgått ett större underhållsprojekt under 2023/2024, där tak, fasad och fönster har renoverats. Byggnaden har bland annat fått ett nytt tak och nya fönster. Från höstterminen 2019 till vårterminen 2022 användes lärarbostaden som resursklasslokaler. Vid denna tidpunkt genomfördes invändiga renoveringar och anpassningar för verksamheten. Under denna period har det invändiga ytskiktet slitits hårt, men byggnaden är fortfarande i godtagbart skick för fortsatt användning. Lokalen belastar idag kommunens lokalbank med tomställda lokaler, vilket i sin tur påverkar kommunens ekonomi negativt, då byggnaden inte genererar några intäkter från hyresgäster.



Kartan visar dagens lokalisering av Rånäs förskola (markerad med grön punkt) och Rånäs grundskola (markerad med blå punkt). Detta ger en visuell översikt av deras geografiska placering i relation till varandra.

Sammanfattningsvis skulle en gemensam placering av förskolan och grundskolan i Rånäs, inklusive en anpassning av "Gamla lärarbostaden" för förskoleverksamhet, innebära förbättrad lokaleffektivitet, sänkta drifts- och bemanningskostnader samt en enklare och smidigare vardag för vårdnadshavare och personal. Detta ger en hållbar och långsiktig lösning för hela skolområdet i Rånäs. Det bor en del barn i närhet till förskolan i området Nykvarn som får längre till den föreslagna placeringen men den ligger i stället närmare det gamla bruket med flertalet hyresrätter.

Inhyrning av en ny förskola kan vara en långsiktig ekonomisk fördel för kommunen genom att minska underhållskostnader och förbättra energieffektiviteten. Målsättning är en så liten total kostnad för kommunen som möjligt, därför ska kostnadseffektiva lösningar eftersträvas genom hela projektarbetet. Det innebär välfungerande och anpassade verksamhetslokaler för så liten bygg- och förvärvsinvestering som möjligt, där hänsyn tas till barn- och skolnämndens driftkostnader såväl som kommunens totala kostnadsbild.

## Ärendets beredning

Ärendet är samberett av barn- och utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet.

## Tidplaner

En kostnadsuppskattning för de nödvändiga lokalanpassningarna har genomförts, och åtgärderna beräknas ta cirka 8 veckor att slutföra. Därefter kan verksamheten flyttas till de nya förskolelokalerna. Uppsägningstiden för de nuvarande förskolelokalerna kan förkortas om fastigheterna lämnas för försäljning eller styckning och försäljning. Detta kan möjliggöra en snabbare omlokalisering och effektivisera hela processen.

## Ekonomiska konsekvenser

Den preliminära hyreskalkylen för internt hyresavtal som barn- och utbildningskontoret tagit del av innebär en beräknad internhyra på ca 495 tkr, vilket innebär en kapacitetshyra på 16 500 kr per barn eller 1 523 kr per m<sup>2</sup>. Nuvarande internhyra för Rånäs förskola 2024 uppgår till 449 tkr. Etableringen av den nya förskolan innebär alltså enligt nuvarande kalkyl en lokalkostnadsökning med 46 tkr. Tillkommande lokalkostnader finansieras inom barn- och skolnämndens budgetram.

Lokalkostnadsökningen kommer att ha påverkan på den genomsnittliga lokalpengen till fristående huvudmän, men bedöms vara marginell. Hur stor ökningen blir beror på hur väl den kommunala verksamheten lyckas fylla platserna i övriga förskolor, och ha ett effektivt lokalutnyttjande i stort.

Genom att den nya förskolan får direkt koppling till tillagningskök kommer nuvarande mattransport mellan skolans kök och befintlig förskola att upphöra vilket innebär minskade kostnader för mattransporter med drygt 300 tkr per år. Besparingen på mattransporterna gör att den marginellt ökande hyran ger en besparing för helheten som stärker förutsättningarna att behålla förskolan i Rånäs.

| Rånäs förskola Gamla lärarbostaden, 325 kvm | Uppskattad kostnad (tkr) |
|---|--------------------------|
| Kostnadsuppskattning lokalanpassningar      | 400                      |
| Oförutsedda kostnader (risk)                | 250                      |
| <b>Totalt</b>                               | <b>650</b>               |
| <b>Internhyresberäkning 2025</b>            | 402                      |
| Kapitalkostnad lokalanpassning år 1 - 5     | 80                       |
| Ränta 2%                                    | 13                       |
| <b>Uppskattad hyreskostnad</b>              | <b>495</b>               |

Tabellen nedan visar kapacitetshyra, kvadratmeterhyra och kostnad per inskrivet barn i befintlig respektive ny förskolelokal.

|                               | Antal barn<br>Nov 2024 | yta | Kapacitet<br>antal barn | Kapacitets-<br>hyra / barn<br>2024 (kr) | Hyra per<br>m2 2024<br>(kr) | Hyra per<br>inskrivet<br>barn 2024 |
|-------------------------------|------------------------|-----|-------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|
| Rånäs<br>nuvarande<br>lokaler | 21                     | 304 | 40                      | 11 233                                  | 1 478                       | 21 395                             |
| Rånäs nya<br>lokaler          | 21                     | 325 | 30                      | 16 500                                  | 1 523                       | 23 571                             |

En risk är att en fristående aktör får godkännande att etablera en förskola i Rånäs förskolas befintliga lokaler, vilket kan leda till överkapacitet i den kommunala verksamheten. Barn- och skolnämnden bör noggrant pröva nya ansökningar från fristående huvudmän för att säkerställa att den kommunala verksamheten inte får för mycket ledig kapacitet, vilket skulle innebära ineffektivt lokalutnyttjande och högre kostnader.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Barn- och utbildningsförvaltningens bedömning är att Rånäs förskola, byggd 1989 och fördelad på två byggnader, behöver ersättas på grund av låg lokaleffektivitet, höga drifts- och underhållskostnader, särskilt i relation till områdets begränsade barnunderlag och befolkningsutveckling. En ny förskola, samlokaliserad med Rånäs grundskola, skulle inte bara uppfylla krav på hållbarhet utan även möjliggöra en mer effektiv pedagogisk verksamhet. Samlokaliseringen skulle ge ekonomiska fördelar genom samordning och effektivt resursutnyttjande för både förskola och grundskola, vilket även skapar organisatoriska samordningsvinster. Detta alternativ passar också väl med befolkningsprognosen för området och framtida behov, både kapacitets- och kostnadsmässigt.

Barn- och utbildningsförvaltningen föreslår därför att barn- och skolnämnden godkänner förslaget att hyra in förskolelokaler i den gamla lärarbostaden vid Rånäs grundskola.

## Konsekvenser för barn

Förslaget syftar till att ge positiva effekter för barnens utbildning, säkerhet, utveckling och välbefinnande, i enlighet med Barnkonventionen. Eftersom förslaget påverkar barn har en barnkonsekvensanalys genomförts för att pröva dess inverkan på barn och deras rättigheter. Bedömningen är att beslutet om inhyrning har tagit hänsyn till barnens bästa.

## Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ersättningen av förskolebyggnaden med en energieffektiv lösning och samlokaliseringen med Rånäs grundskola ger miljömässiga och ekonomiska fördelar genom bättre resursutnyttjande och lägre driftkostnader. Samlokaliseringen stärker den sociala sammanhållningen och underlättar för familjer med förenklad hämtning och lämning på en adress.

Jenny Nordström  
Förvaltningsdirektör  
Barn- och utbildningskontoret

Henrik Sundblom  
Verksamhetschef  
Barn- och utbildningskontoret

## Bilaga/Bilagor

Ritningar

## Beslut skickas till

Fastighetsenheten  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Ekonomiavdelningen  
Barn-och utbildningskontoret  
Kommunstyrelsekontoret  
Fastighetstrateg