

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-02

Diarienummer SFF-2023-01099

Handläggare

Bertil Nordberg

Telefon: 031-365 08 79

E-post: bertil.nordberg@stadsfast.goteborg.se

Nya Gårdstensskolan F-6

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Nya Gårdstensskolan med en projektbudget om 493 miljoner kronor samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner överföring av Gårdstensskolans idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden.

Sammanfattning

Under förutsättning att grundskolenämnden accepterar reviderad hyra och att idrotts- och föreningsnämnden godkänner överföring av idrottshall föreslås stadsfastighetsnämnden tillstyrka genomförandebeslut och översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige. Beslut i nämnderna fattas parallellt.

Lokalnämnden beslutade 2022-02-10 genomförande av en ny grundskola F-6 i Gårdsten med tillhörande idrottshall. Beslutad projektbudget uppgick då till 285 miljoner kronor. Efter genomförandebeslutet har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny kalkylerad projektbudget om 493 miljoner kronor, en avvikelse med 208 miljoner kronor gentemot tidigare beslut. De främsta anledningarna till den ökade utgiften är en större idrottshall till följd av att idrotts- och föreningsförvaltningen går in som huvudman, utökat elevantal i anpassad grundskola samt indexökning. Likaså hade den första förstudien räknat med för låg lokalarea. Eftersom omfattningsförändringarna bidrar till en väsentlig förändring av projektet, anser stadsfastighetsförvaltningen att dessa är för stora att hantera som en avvikelse och önskar att stadsfastighetsnämnden fattar ett nytt genomförandebeslut utifrån de nya förutsättningarna.

Utifrån att kommunfullmäktige 2023-01-26 § 22 antog Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler krävs även genomförandebeslut i kommunfullmäktige vid investeringar som överstiger 5 200 prisbasbelopp.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala projektutgiften uppgår till 493 miljoner kronor, varav 372 miljoner kronor avser nybyggnation skola och 121 miljoner kronor avser nybyggnation idrottshall. Det innebär en ökning med 208 miljoner kronor mot lokalnämndens tidigare beslut den 10 februari 2022 (Bilaga 2). Investeringen som avser skolbyggnaden kommer att finansieras genom självkostnadshyra. När idrottshallen är färdigställd tar idrotts- och föreningsnämnden över anläggningen och bokfört värde (projektutgiften) överförs till idrotts- och föreningsnämndens anläggningsregister vilket innebär att alla utgifter för idrottshallen belastar idrotts- och föreningsnämnden. De investeringsrelaterade driftkostnaderna som rivning, evakuering och utrangering av befintliga tillgångar uppgår totalt till 15,7 miljoner kronor, vilket innebär en ökning med 1 miljon kronor mot tidigare beslut. De investeringsrelaterade driftkostnaderna påverkar inte hyran utan upparbetade kostnader faktureras grundskoleförvaltningen löpande.

Den nya hyresberäkningen för Gårdstensskolan F-6, inklusive idrottshall uppgår till 35,9 miljoner kronor per år, vilket innebär en ökning om 17,3 miljoner kronor per år jämfört med tidigare beslut som fattades av grundskolenämnden den 17 augusti 2021 § 18 (bilaga 3). Den ökade årshyran beror på förändrad omfattning i projektet men även på förändrade förutsättningar där den höjda internräntan utgör en betydande del.

Både projektutgift och preliminär hyreskostnad är hög men bedöms vara motiverad och en bra investering inom stadens fastighetsbestånd för skolor, då behovet av kapacitetsökning av platser är stort.

Bedömning ur ekologisk dimension

Gårdstensskolan F-6 är anpassad utifrån Göteborgs stads klimat- och miljökrav. Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 syftar till att öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad och stadsfastighetsnämnden har utifrån den tagit fram en plan för att minska klimatpåverkan vilken omfattar bland annat nybyggnationsprojekt samt större till- och ombyggnadsprojekt. För att uppnå Göteborgs Stads miljömål kommer byggnaderna att uppföras koldioxidneutralt. Detta innebär minskat användande av betong och stålkonstruktioner samt ökad användning av trä.

Parkområdet som angränsar till skolan förväntas bli en tillgång i undervisningen för skolan. I området finns biologisk mångfald i form av öppna gröna ytor, stora träd och buskar. Det finns även en fotbollsplan. Nybyggnation av Gårdstensskolan F-6 innebär att elevernas närhet till skolan stärks, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar för eleverna att kunna ta sig till fots eller med cykel till skolan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att Gårdstensskolan F-6 kommer påverka kommande elever på skolan, men även området i stort positivt. Utifrån grundskolenämndens beslut 2021 om att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och byggas som "Skola som aren" förväntas bidra till att utjämna skillnader mellan barns uppväxtvillkor. Skolan är planerad att vara en samlingspunkt, en trygg plats för fritidsaktiviteter. En aktiv fritid ger bättre förutsättningar för att uppnå kunskapskraven i skolan, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar senare i livet.

Byggnationen av skolan stärker elevernas möjlighet att gå i en skola nära hemmet. En skola närmare hemmet kan bidra till mer fysisk aktivitet hos eleverna då det är vanligare att gå eller cykla till sin skola om den ligger nära bostaden. Hela skolgården kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid, vilket bedöms vara positivt för området som helhet.

Den nya skolan ska erbjuda en rad olika lärmiljöer för att möta elevers olika sätt att lära. Skolan ska utformas utifrån hemvister för tydlig tillhörighet. Särskild vikt har även lagts vid att främja trygghet och studiero, exempelvis genom att arbetslag och elever inte ska behöva korsa varandras närlärmiljö när de rör sig till exempel till matsal eller specialsalar. Den nya fullstora idrottshallen tillför positiva folkhälsoeffekter och kommer att ge förbättrade förutsättningar för föreningslivet att bedriva verksamhet.

Samverkan

Information om samverkan ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-09-23).

Bilagor

1. Uppdrags- och projektplan Gårdstensskolan 2024-08-20
2. Protokollsutdrag lokalnämnden 2022-02-10
3. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2021-08-17

Ärendet

Den 10 februari 2022 beslutade lokalnämnden om genomförande av ny grundskola F-6 i Gårdsten. Därefter har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny projektbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att omfattnings- och kostnadsförändringarna är så stora att stadsfastighetsnämnden behöver fatta ett nytt genomförandebeslut. För att verksamheten ska kunna starta höstterminen 2027 behöver kommunfullmäktige fatta beslut om genomförande senast februari 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

År 2020 avslutades förstudien som utrett möjligheten att riva Gårdstensskolan, som hade passerat sin tekniska livslängd, och ersätta den med en ny skola för 720 elever i årskurs 4–9. Verksamheten var redan då evakuerad till andra skollokaler vid Angeredsvinkeln.

Grundskoleförvaltningen skickade den 15 oktober 2020 ett beslut om reviderad förstudie med förändrad årskursstruktur. Utgångspunkten var nu att organisera Gårdstensskolan som en grundskola för 720 elever i årskurserna F-6 samt plats för 20 elever i anpassad grundskola. Den förändrade inriktningen var en anpassning till skolenhetsutredningens beslutade principer för effektiv organisering av skolenheter.

Förstudien färdigställdes under 2021 och utifrån stadsledningskontorets bedömning ansågs en ny F-6 skola för 650 elever och anpassad grundskola för 20 elever vara bäst lämpad utifrån tid-, kostnad- och samordningsskäl. Den nya skolan skulle uppföras i två våningsplan på samma plats som den tidigare skolbyggnaden samt innefatta tillagningskök och en fullstor integrerad idrottshall.

Grundskolenämnden beslutade den 17 augusti 2021 § 180, i enlighet med framtagna förstudie att godkänna preliminär hyreskostnad om 18,6 miljoner kronor per år, samt investeringsrelaterade driftskostnader om 14,7 miljoner kronor (Bilaga 3). Ett halvår senare den 10 februari 2022 § 8, godkände lokalnämnden genomförandet av ny skola i Gårdsten med en projektbudget om 285 miljoner kronor samt investeringsrelaterade driftskostnader om 14,7 miljoner kronor (Bilaga 2).

Efter genomförandebeslut i lokalnämnden om 285 miljoner kronor har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket inneburit en ökad projektutgift om 208 miljoner kronor samt en ökning om 1 miljon avseende investeringsrelaterade driftskostnader. Eftersom omfattnings- och kostnadsförändringarna bidrar till en väsentlig förändring av projektet, bedömer stadsfastighetsförvaltningen att dessa är för stora att hantera som en avvikelse utan önskar att stadsfastighetsnämnden fattar ett nytt genomförandebeslut utifrån nya förutsättningar, vilket redogörs för nedan under projektets utgifter. Det innebär att projektet får en ny projektbudget. Grundskoleförvaltningen bedömer också att grundskolenämndens tidigare beslut om preliminär hyra behöver revideras.

Projektets utgifter

Anledningen till att kalkylen reviderats från 285 miljoner kronor till 493 miljoner kronor beror på ett flertal faktorer men främst på grund av utökad idrottshall, utökat elevantal avseende anpassad grundskola samt indexökning. Likaså var den första förstudien som gjordes inte helt komplett, vilket bland annat inneburit att nya beräkningar behövt göras. Exempelvis avseende bruttoarean, likaså har förstudien använt en för låg lokalarea (LOA) per elev jämfört med fastställt ramprogram för skollokaler. Förstudien baserades på 8,4 kvm LOA per elev men fick utökas till behovet om 11 kvm LOA. Vidare beror reviderad kalkyl på nya bedömningar utifrån förutsättningarna givet nuvarande detaljplan, fastighetens beskaffenhet samt Göteborgs Stads klimat och miljömål. Ytterligare poster som lett till ökad projektutgift är skola som arena, vilket innebär att delar av skolan är öppna efter skoltid för föreningsverksamhet. Likaså har ett utökat lokalprogram bidragit till avvikelserna då det inneburit fler grupprum i syfte att möta elevernas behov av koncentration samt variation i lärmiljö genom till exempel olika möbler i olika fokusrum. Nedan beskrivs i de mest bidragande faktorerna till ökad investeringsutgift:

Investeringsbeslut 2022-02-10	285 mnkr
Fullstor idrottshall, fr. 2 088 m ² till 3 000 m ² läktare, aktivitetssal samt utökad branddimensionering	62 mnkr
Utökad anpassad grundskola 42 elever (utökning 22 elever) (2022)	30 mnkr
Indexuppräknning mellan mars 2022 och mars 2024	25 mnkr
Kontroll av förstudie/ utökad bruttoarea	20 mnkr
Detaljplan påverkar byggnaden, indraget plan 2 kan inte nyttja full bredd av planet.	18 mnkr
Markåtgärder och finplanering (pga. fastighetens beskaffenhet)	18 mnkr
Ökad utgift för att möta Göteborgs Stads klimatmål	18 mnkr
Förstudie, omprojektering, byggherrekostnader	9 mnkr
Skola som arena och utökat lokalprogram	8 mnkr
Total projektbudget 2024-03-25	493 mnkr

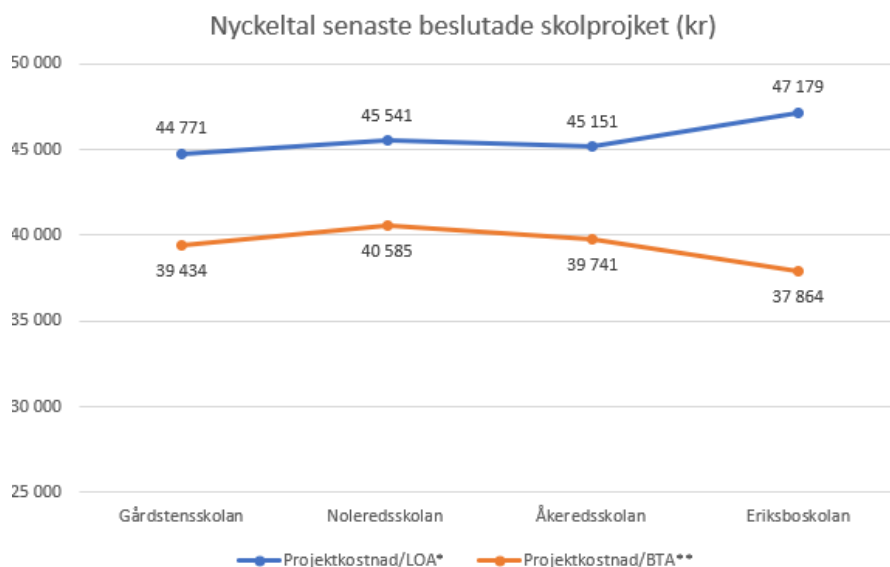
Projektets kostnader

Anledning till att investeringsrelaterade driftskostnader ökat beror på högre kostnader för utrangering av den gamla idrottsbyggnaden. Anledningen är investeringar som gjorts för att idrottshallen ska fungera för grundskoleverksamheten fram till idrottshallen på Angeredsvinkeln står klar.

Investeringsrelaterade kostnader 2022-02-10	14,7 mnkr
Ökade kostnader, utrangering bokfört värde, idrottshall	1 mnkr
Total kostnad	15,7 mnkr

Nyckeltal

Gårdstensskolans projektkostnad per LOA är lägre än övriga i närtid beslutade skolprojekt. Avseende projektkostnad per bruttoarea (BTA) hamnar projektet inom samma intervall jämfört med övrigt redovisade skolprojekt.

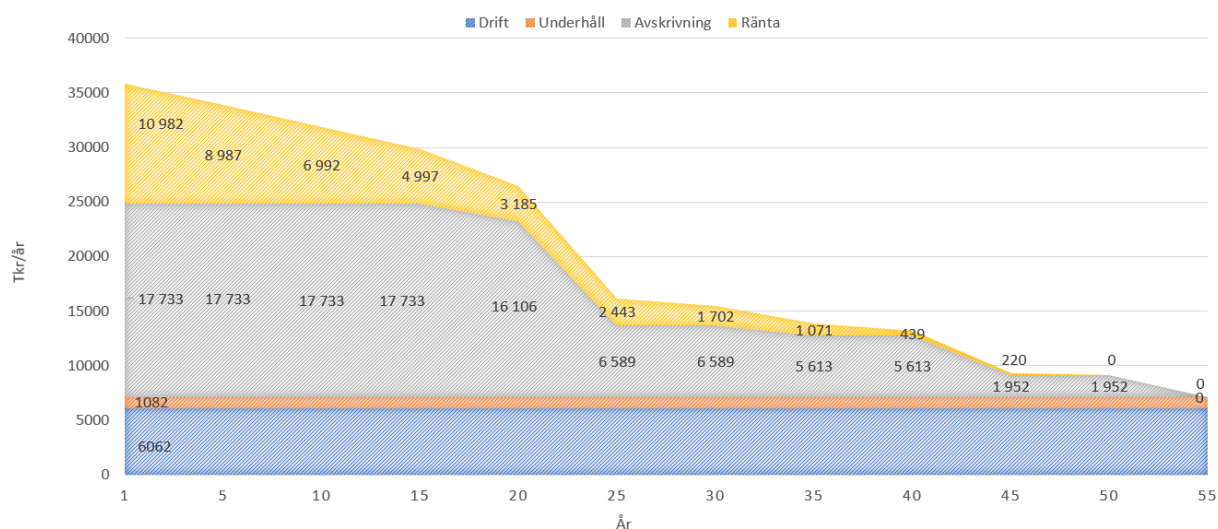


Hyresnivå

Den nya hyresberäkningen för projektet uppgår till 35,9 miljoner per år, varav 27,1 miljon avser skolbyggnaden och 8,8 miljoner idrottshallen. Beslut på justerad preliminär årshyra tas i grundskolenämnden den 24 september 2024. Eftersom idrottsanläggningen kommer skrivas över till idrotts- och föreningsnämnden vid projektavslut är det idrotts- och föreningsnämnden som i slutändan avtalar om hyra för grundskolans del i idrottshallen. Beslut om överföring av idrottshall tas i idrotts- och föreningsnämnden den 24 september 2024. Hyreskostnaden för grundskolan baserad på stadsfastighets- och idrotts- och föreningsförvaltningens preliminära debitering uppgår till totalt 32 mnkr/år. Därefter särskiljer grundskoleförvaltningen även på hyreskostnaden för en elev på grundskola respektive en elev på anpassad grundskola.

Nedan visas en graf som illustrerar hur hyran succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs. Bilden visar den totala hyran (skolbyggnad och idrottshall). Den beräknade livslängden uppgår i exemplet till 55 år och tar inte hänsyn till byte av komponenter, dvs framtida reinvesteringar. Likaså är nyckeltalet för underhåll och drift konstanta under hela avskrivningstiden.

Hyrespåverkan över tid - Gårdstensskolan inkl. idrottshall (tkr)



Av den totala projektutgiften om 493 mnkr, avser 372 mnkr nybyggnation skola och 121 mnkr nybyggnation idrottshall. Bokfört värde för idrottshallen kommer vid projektslut skrivas över till idrotts- och föreningsnämnden anläggningsregister som tar över anläggningen och dess drift. De investeringsrelaterade driftkostnaderna uppgår totalt till 15,7 mnkr, varav 6,5 mnkr (evakuering samt rivningsarbeten) redan upparbetats och fakturerats grundskolan. De investeringsrelaterade driftskostnaderna påverkar inte hyra utan upparbetade kostnader faktureras verksamheten löpande.

Projekt	Projektbudget (mnkr)	*Driftskostnader (mnkr)	Diarienummer
Nya Gårdstensskolan F-6, nyinvestering (15223)	372		SFF-2023-01099
Nya Gårdstensskolan idrottshall, nyinvestering (21440)	121		SFF-2024-00868
Rivning skolbyggnader, hus A och B. (16674)		8,0	SFF-2024-00869
Rivning idrottshall, hus D, (19577)		2,7	SFF-2024-00870
Evakuering (17088)		2,9	SFF-2024-00879
Utrangering idrottshall, hus D		2,1	SFF-2024-00870
Total utgift/kostnad för projektet	493	**15,7	
Summa utgift/kostnad som ska beslutas	493	9,2	

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader, ** Av redovisade driftskostnader har delar av arbetet utförts och 6,5 mnkr har fakturerats verksamheten utifrån tidigare beslut.

Projektets kvalité

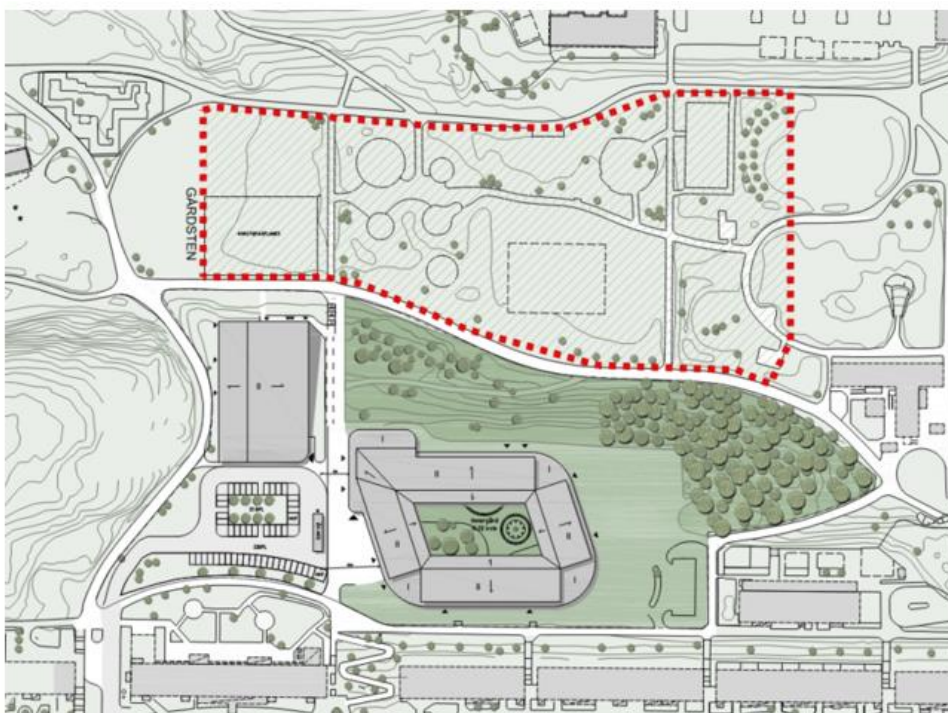
Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Lokalytan per elev i grundskolan är 10,97 kvadratmeter och 29,2 meter per elev i anpassad grundskola. Lokalytan per elev i grundskolan är en kvadratmeter högre än vad som anges i Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. En förklaring till att projektet ligger högre i förhållande till riktvärdet beror bland annat på att det finns behov av en något högre yta per elev i områden med högre socioekonomiskt index. Områden med högre socioekonomiskt index har till exempel större behov av yta för särskild undervisningsgrupp och fler behov av kontorsplatser för elevhälsans personal. Gårdstensskolan F-6 planerar även ha ytor för ”skola som arena”, det vill säga som en mötesplats för de som bor i området.

En ytterligare förklaring är att detaljplanen styr hur byggnaden på fastigheten kan utformas. Gårdstensskolan byggs i två plan vilket påverkar behovet av entréer, trapphus och hissar som behövs för att uppfylla kravet på utrymningsvägar, vilket i sin tur påverkar den totala lokalarean. I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs följande: ”I högre byggnader påverkas lokalarean av ett ökat behov av horisontella och vertikala kommunikationsytor. Det innebär att nyckeltal lokalarea ska kunna ges en viss flexibilitet för att hantera olika byggnadsformer. Nyckeltal för lokalarean ges därför en möjlig avvikelse på plus eller minus 10 procent för att hantera nämnda osäkerheter”. Detaljplanens krav medför att fastigheten behöver fem entréer med trappor till plan 2 samt även två hissar för att klara av tillgänglighetskraven. Detta påverkar nyckeltalen per/elev enligt tabellen nedan.

LOA Grundskola (LOA inkl. hissar och trapphus)	10,97 m ² /elev
LOA Grundskola (LOA exkl. hissar och trapphus)	10,46 m ² /elev
LOA Grundsärskola	29,24 m ² /elev

I februari 2024 beslutade kommunfullmäktige om nya krav för friyta som innebär att kravet för friyta på Gårdstensskolan F-6 ändrats från 20 kvadratmeter per elev till 15–25 kvadratmeter per elev. Den totala friytan för Gårdstensskolan F-6 uppgår till 20 kvadratmeter per elev. Stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen är överens om friytan enligt beslut i styrgrupp den 22 augusti 2024. Skolans fastighet angränsar till ett parkområde inklusive fotbollsplan som uppgår till 22 500 kvm. Denna yta planeras att användas som kompensatorisk yta (inom den rödstreckade linjen).



Illustrationen visar den kompensatorisk ytan, inom den röstreckade linjen.

Projektets tidplan och konsekvenser om den skjuts fram

Beslut	Byggstart	Slutbesiktning	Skolstart	Idrottshallen
KF i dec -24	Jan -25	Maj/juni -27	HT -27	3 mån senare
KF i feb -25	Mar -25	Juni -27	HT -27	3 mån senare
KF i mars -25	April -25	Sep -27	VT -28	3 mån senare

Tidsplanen för färdigställande av Gårdstensskolan F-6 har skjutits fram vid flera tillfällen vilket beror på att projektet arbetat med ekonomin. När tidsplanen för verksamhetens start flyttades fram från höstterminen 2026 till höstterminen 2027 fick det konsekvenser för elevflödena. Elever i Norra och Centrala Angered delas upp på fler skolor inför årskurs fyra och vid ytterligare förseningar kommer eleverna att fortsätta att delas upp. Om tidsplanen för Gårdstensskolan F-6 skjuts fram kommer även förutsättningarna att lämna en skolenhet skjutas fram. Stadsfastighetsförvaltningen ser att det är önskvärt med ett beslut i kommunfullmäktige senast i februari för att verksamheten ska kunna starta vid läsårets start höstterminen 2027. Om stadsfastighetsnämnden beslutar i september finns en möjlighet att lyfta ärendet i kommunfullmäktige i december. Om stadsfastighetsnämnden istället beslutar om ärendet i oktober kommer ärendet behöva lyftas i kommunfullmäktige efter årsskiftet.

Projektets största risker

Projektets risker är bland annat omvärldsfaktorer som inflation och materialbrist. Sprängningsarbeten samt markarbeten och finplanering kan dessutom medföra ekonomisk osäkerhet. Hanteringen av explosiva och brandfarliga varor måste ske med stor noggrannhet för att undvika att de hamnar på avvägar. Det finns även en risk att

okända miljöfaktorer under marken, som inte upptäckts vid tidigare miljöundersökningar, kan skapa problem. Slutligen kan en fördröjd beslutsprocess leda till att tidsplanen förskjuts.

Förvaltningens bedömning

Utifrån stadsfastighetsnämndens ansvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler bedömer förvaltningen att investeringen ska genomföras.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Gårdstensskolan F-6 & Idrottshall

Projektnummer: 15223 & 21440

Projektledare: Bertil Nordberg

Enhet: Boende & Utbildning, enhet 3

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

2024-08-20

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	4
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	4
2.3	Avgränsningar	4
3	INTRESSEENTER.....	5
4	KVALITETSPLAN.....	6
4.1	KVALITETSPLAN	6
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	6
5	UPPHANDLING	7
6	TIDPLANER.....	8
6.1	TIDPLAN	8
6.2	MILSTOLPEPLAN	8
7	EKONOMI	9
7.1	BUDGET	9
7.2	HYRA	9
7.3	AVVIKELSER	9
8	ORGANISATION.....	10
8.1	RESURSER	10
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION.....	10
9	RISKHANTERING.....	11
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	11

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Grundskolenämnden har 2020-10-15 begärt en kompletterande förstudie med delvis andra förutsättningar varför stadsledningskontoret skickat ny uppdragbeställning till lokalförvaltningen 2020-10-16, Diarienummer 0759/18:

Förstudien kompletteras med en alternativ utformning (benämns alternativ 2) där Gårdstensskolan istället utformas som en F-6-skola för 650 elever och grundsärskola med plats för 20 elever. (OBS! Denna siffra ändrades till 42 elever 2022)

Bedömningen av hur utredningen ska fördela kapaciteten mellan lågstadiet och mellanstadiet görs i samråd med Grundskoleförvaltningen och behöver ta den nya skolenheten Lilla Gårdstensskolan F-3 i beaktande.

Förstudien utgår från ramprogram och lokalprogram för de här aktuella stadierna.

Lika det tidigare utredda alternativet ska idrottshallen utföras som en skolidrottshall med fullstor planyta (23x43 m inkl säkerhetszon) och delbar i tre delar. Skolan ska vara försedd med ett tillagningskök som dimensioneras efter verksamhetens behov på samma sätt för tidigare utrett alternativ.

1.2 MÅL

Målet med denna förstudie är att ta i beaktande den tidigare förstudien och utreda Gårdstensskolan till en F-6 med 650 elever samt anpassad grundskolan. Utöver detta, ska idrottshallen utredas som öppen arena och förvaltas av Idrotts och föreningsförvaltningen.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

I detta uppdrag är Andreas Forsberg och Magnus Klyver från GSF är engagerade i detta uppdrag. Även Dijan Vranjic deltar från IoFF för att se till att idrottshallen uppfyller IoFF's krav.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Tidplanen för Gårdstensskolan är viktigt och har massa samband som skulle påverka Grundskoleförvaltningen väldigt negativt om det förskjuts ytterligare.

I dagsläget har eleverna plats men ändras tidplanen påverkar det elevflödet negativt vilket resulterar att elever kan få åka långt till skolan och ofta är det svårt med de som går i F-3 skolan. Utöver detta, kommer det vara brist på mellanstadieplatser samt platser till anpassad grundskola.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

- Lokalprogram 2023- 01-25
- Behovsbeskrivning 2022-06-17
- Planera för samnyttjande fysisk miljö, Gårdstensskolan
- Utredning byggnadshöjd och medelmarknivå

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Kravet för uppdraget är att utreda följande saker:

- Förstudien ska redovisa förslag för ny grundskola för 650 elever i åk F-6 med ca 10 kvm LOA per barn
- Grundskolan ska utformas enl, behovsbeskrivning samt förstudieunderlag ”Planera för samnyttjande fysisk miljö, Gårdstensskolan” framtaget av GSF
- I skolbyggnaden ska verksamhet för 42 elever i anpassad grundskola F-6 inrymmas med ca 30 kvm per LOA per barn. De eleverna ska kunna nyttja såväl egna lokaler som grundskolans övriga funktioner.
- Fullstor idrottshall, delningsbar i tre och med läktare för 150 personer, samt aktivitetssal för grundsärskolans verksamhet enl IOFF beställning
- Rivning av befintlig idrottshall.

2.3 Avgränsningar

Se rubriken ”Krav på leveransobjekt” vad avgränsningarna är i denna utredning.

3 INTRESSENER

- Verksamhetsmöten kommer hållas löpande under genomförandet.
- Utvecklingsledare/planeringsledare är länken mellan Stadsfastighetsförvaltningen och verksamhet.
- Närboende informeras löpande av Gårdstensbostäder.

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram.

Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren. Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Hantering av krav ska stämmas av med utvecklingsledaren från Grundskoleförvaltningen och sakkunniga från Stadsfastighetsförvaltningen.

5 UPPHANDLING

Detta uppdrag är ett Samverkansentreprenad där man har ingått ett fas 1 för att utreda själva förstudien och ta fram handlingar inför en fas 2.

Nedanstående utvärdering av Lundbyskolan och Idrottshallen ger förutsättningar att fortsätta Fas 2 med Peab gällande Nya Gårdstensskolan inkl Idrottshall. Detta är även förankrat med Ulrica Wallström på upphandling.

- **Tid:** Godkänd slutbesiktning blev försenad med ca 2 veckor. Skolan kunde tas i bruk av verksamheten i tid och skolstarten började som planerat.
- **Ekonomi:** Stor del av den överskridna budgeten är pga bristande SH från beställarsidan. Utöver detta, har budgeten påverkats av krig, inflation och materialprishöjningar.
- **Omfattning/kvalitet:** man har uppfyllt dom kraven som vi på SFF har att kunna leverera en färdigställd skola till kunden. Man har även anpassat till senare TKA vilket blev en förbättring för driften.
- **Samarbete och samverkan:** Internt var samarbetet trassligt under Q1 & Q2 år 2022 och när projektgruppen från SFF höll i helheten förbättrades arbetet. Detta resulterade att samarbetet med Peab förbättrades i.o.m projektgruppen från SFF fick en klarare bild om hur man vill jobba framåt.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

- Har vi färdiga beslut under **början av Q1-25** då kan skolstart genomföras **HT-27**, men är vi i slutet av **Q1 (mars)** då kan SFF garantera skolstart **tidigast VT-28**
- Rivning av idrottshallen kommer enl tiderna ovan att ske HT-25

MILSTOLPEPLAN

-

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Den beräknade projektkostnaden för att genomföra skolan är 372 000 000 kr.

Den beräknade projektkostnaden för att genomföra idrottshallen är 121 000 000kr.

Totala projektbudgeten hamnar på 493 000 000kr.

Utfall som ska faktureras om uppdraget inte ska genomföras till Grundskoleförvaltningen är på 16 600 000 kr och IoFF är på 750 000 kr.

7.2 HYRA

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra: 27 100 000 kr
- 1.2 Preliminär årshyra från IoFF: 5 100 000 kr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 14 120 000 kr

7.3 AVVIKELSER

Avvikelse under genomförandet gentemot TKA stäms av med sakkunniga med en blankett. Avvikelse gällande uppdraget under genomförandet via GSF kommer styrgruppen att informeras.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Externa och interna resurser som behövs för att genomföra uppdraget:

- Projektansvarig
- Projektledare
- Förvaltare
- Byggledare
- Kontrollansvarig
- Projekteringsledare
- Ekonomicontroller
- Fas 1, resurser från Peab
- Fas 2, resurser från Peab
- Fuksakkunnig
- Akustiksakkunnig
- Utvecklingsledare/verksamheten

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Projektansvarig: Dennis Andersson

Projektledare: Bertil Nordberg

Förvaltare: Joanna Berntsson/ Shivan Abdullah fom 5 aug

9 RISKHANTERING

	Risk	Åtgärd	Ansvarig
1	Ekonomi, ökad inflation och räntehöjningar.	Öka oförutsedda kostnader i kalkylen.	Projektledare
2	Omvärldsfaktorer såsom, krig m.m, kan påverka leverans av material.	Stämma av med entreprenören om deras inköp påverkas något av omvärldsfaktorer	Projektledare
3	Överklagan av bygglovet kan innebära tidsförskjutning och senareläggning av inflyttning.	Besvara överklagan och informera GSF.	Projektledaren
4	Överklagan av upphandling kan innebära tidsförskjutning och senareläggning av inflyttning.	Besvara överklagan och informera GSF.	Projektledaren
5	Förstörelse av närboende i och med utsatt område under produktionen.	Övervakning av byggområdet.	Entreprenören
6	Politiskt beslut kan försena start av fas 2 vilket medföra svårigheter placering av elever för GSF.	Informera rätt information till beslutande nämnd samt ha särmöten för att inte förlora tid.	SFF och GSF
7	Sprängning och markarbeten/finplanering kan medföra osäkerhet ekonomiskt.	Noggrann planering och analys av olika typer av lekytor	Entreprenör och GSF inkl projektledare

Övriga risker är ändrad praxis från när upphandlingen genomfördes 2018 jämfört med idag. Risk finns för överklagan pga SFF ej uppfyller LOU utan det kan ses som en ”Otillåten direktupphandling som option” Risken finns från tecknande av ett Fas 2-avtal från utomstående E kan föra skadeståndstalan under 6-12 månader. Risken bedöms vara mycket liten.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

☒ Ja, se bilaga Kommunikationsplan
☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	Andreas Forsberg & Magnus Klyver
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Joanna Berntsson
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Bertil Nordberg

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se

§ 8 N230-0130/22

Uppdatering av investeringsportfölj 2022

Beslut

Lokalnämnden beslutar:

1. Att godkänna utökning av projekt- och investeringsportföljen för 2022 med följande förstudier

Projekt	LF-dnr
Annandagsgatan 1 ny förskola	2240/21
Frejaskolan permanent utökning	2214/21
Frölundaskolan hus F – ombyggnad till grundsärskola	2212/21
Klarebergsskolan – Verksamhetsanpassningar	2036/21
Rosendalsgatan ny förskola	2211/21
Utbynässkolan – verksamhetsanpassningar hus A (bruna villan)	2089/21
Varnhemsgatan 2 ny förskola	2191/21
Västerhedsskolan – F3 utökning till F6	2143/21

2. Att godkänna genomförande av följande planerade investeringar:

Projekt	Projektbudget	*Driftkostnader	LF-dnr
**Gärdsåsskolan – tillkommande verksamhetsönskemål	10 000 000 kr	-	0187/12
**Gärdsåsskolan hus A Tomställd del anpassning till evakueringslokaler	12 300 000 kr	-	0187/12
**Ryaskolan anpassning utemiljö	19 900 000 kr	-	0850/21
**Åkeredsskolan F-6	307 000 000 kr	45 700 000 kr	0381/16
Gårdstensskolan F-6 Nybyggnad	285 000 000 kr	14 720 000 kr	0201/18

*Med driftkostnader menar vi investeringsrelaterade driftkostnader som rivning, evakuering och utranteringskostnader.

** Under förutsättning att genomförandebeslut fattas i Grundscolenämnden under nästa nämndsammanträde 2022-02-08.

3. Att godkänna kostnadsavvikelser i följande pågående investeringar:

**Protokoll 1/2022**

Sammanträdesdatum: 2022-02-10

Projekt	Kostnads- avvikelse	Ursprunglig budget	Ny total budget	Orsak	LF-dnr
Gärdsåsskolan om- nybyggnad- och tillbyggnad	20 000 000 kr	270 000 000 kr	290 000 000 kr	Se bilaga 2	0187/12

4. Att omedelbart justera beslutet.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-01-19
2. Uppdaterad investeringsportfölj 2022 (daterad 2022-01-20)
3. Beslutsunderlag – utökade investeringsmedel för Gärdsåsskolan om- nybyggnad- och tillbyggnad.

Justering

Omedelbar justering.

§ 180 N609-2982/20

Nybyggnation Gårdstensskolan F-6

Ärendet

Grundskolenämnden har att ta ställning till ersättning av Gårdstensskolan 4–9 med nybyggnation av en F-6 skola för 650 elever inklusive en grundsärskola med plats för cirka 20 elever på Muskotgatan i Gårdsten. Den nya skolan ska utrustas med ett eget tillagningskök och en integrerad skolidrottshall med fullstor planyta (43x23 m).

Handling

Tjänsteutlåtande daterat 2021-04-12.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar bygga en ny F-6-skola för 650 elever på samma plats där den tidigare, numera rivna, skolbyggnaden fanns, antecknar hyreskostnaden för den nya skolan, att projektet inkluderar en grundsärskoledel med plats för cirka 20 elever, att skolan ska utrustas med ett eget tillagningskök och en integrerad skolidrottshall med fullstor planyta, att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och att skolan från start ska var förberedd för samnyttjande med aktörer i området enligt konceptet skolan som arena samt att översända beslutet till lokalnämnden och kommunstyrelsen.

Beslut

1. Grundskolenämnden beslutar att bygga en ny F-6-skola för 650 elever på samma plats där den tidigare, numera rivna, skolbyggnaden fanns, i enlighet med förstudien och med hänsyn tagen till förvaltningens synpunkter.
2. Grundskolenämnden antecknar att hyreskostnaden för den nya skolan preliminärt uppgår till 18 622 tkr per år och att det initialt tillkommer investeringsrelaterade driftkostnader med 14 720 tkr.
3. Grundskolenämnden beslutar att projektet inkluderar en grundsärskoledel med inriktning kursplanen för ämne, med plats för cirka 20 elever.
4. Grundskolenämnden beslutar att skolan ska utrustas med ett eget tillagningskök och en integrerad skolidrottshall med fullstor planyta (43x23 m).
5. Grundskolenämnden beslutar att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och att skolan från start ska var förberedd för samnyttjande med aktörer i området enligt konceptet skolan som arena.
6. Grundskolenämnden översänder beslutet till lokalnämnden och kommunstyrelsen.

Expedieras

Lokalnämnden
Kommunstyrelsen