



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-20

Diarienummer SFF-2023-00018

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Nytorpsskolan förlängningsrenovering (SFF-2023-02295).
 - b. Nytorpsskolan verksamhetsanpassning (SFF-2024-0).
 - c. Ryaskolan hus A, reinvestering (SFF-2023-00603).
2. Stadsfastighetsnämnden acceptera avvikelser i följande projekt:
 - a. Noleredsskolan F-6, nybyggnation (SFF-2023-01469).
3. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt utbildnings- och grundskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskola 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till utbildnings- och grundskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs Stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad

ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Funktionella och ändamålsenliga grundskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra skollokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade skolgårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmonster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör skolgårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-06-10).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut
2. Protokollsutdrag grundskolenämnden, inkl. yrkande från M D och L, 2024-05-21 § 14

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt.

Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2024-05-02 – 2024-05-20)

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; förskola, grundskola- och gymnasieskola samt boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut (inriktningsbeslut)
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1 & 2. Nytorpsskolan förlängningsrenovering samt verksamhetsanpassning

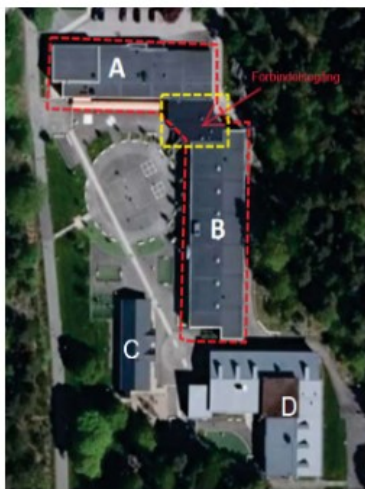


Foto: Jan Håkansson Byggplanering

Nytorpsskolan hus A och B färdigställdes 1970 för att senare kompletteras med ytterligare byggnader, hus C, (1996) och hus D (2002). Totalt har skolan en maxkapacitet om 560 elever. Under 2016–2017

renoverades de ursprungliga byggnaderna (A och B) utvändigt, innefattande fasad, tak och fönster. I samband med takåtgärder installerades solceller på hus A. Delvis renovering utfördes på hus C (2023) på grund av en vattenskada.

Bortsett från utförda renoveringar har skolan fortsatt stort behov av underhåll så väl utvändigt som invändigt i olika omfattning beroende på byggnad. Bland annat planeras invändiga åtgärder som nya ytskikt, byte av innerdörrar, nytt akustikinnetak inklusive ny belysning (LED) samt nya toaletter. Utbyte av installationer såsom ventilationsåtgärder, aggregatbyte, ny kanalisation, ny styrning i rum med varierad personbelastning, åtgärder inom rör, el samt styr och regler. Utvändiga åtgärder omfattar bland annat byte av sedumtak, fönster- och fasadbyte inklusive målning av träpanel, omfogning av dillfogar, byte av entrédörrar samt åtgärdande av betong och plåtskador. I samband med förlängningsrenoveringen utförs även markåtgärder som bland annat innefattar helt ny utvändigt VA (dagvattenrör, spillrör och dränering), samt installation av fettavskiljare. Även ny lekutrustning och nya grönytor kommer tillskapas.

Skolan är idag en 4–9 skola men byggdes från början som en högstadieskola. I dagsläget är det ej helt fastställt vilken inriktning som skolan kommer att ha framgent. Vid en översyn av skolans lokaler har det konstaterats behov av diverse lokalanpassningar ej bundna till skolorganisatorisk form utan av mer allmän karaktär såsom ombyggnad av mottagningskök till tillagningskök (TKA 400–600 portioner), inklusive större matsal med utrymme för totalt 200 sittplatser. Likaså planeras ytterligare tillgänglighetsanpassningar i form av tillgängliga dörrar, ombyggnad av hiss, tillskapande av RWC samt flytt av handikapparkering närmare ny ”ny” huvudentré. Ytterligare verksamhetsanpassningar kommer genomföras som exempelvis ombyggnad av musiksäl för mer ändamålsenlig lokal, nya grupprum, akustikåtgärder, nytt bibliotek, samt ny trappa i hus D.

Projektet anser det lämpligt att utföra lokalanpassningarna samtidigt som förlängningsrenoveringen då både ekonomiska och praktiska synergier finns.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Drift-kostnader	Diarie-nr
Nytorpsskolan, förlängningsrenovering, (22847)	68 150	1 600	SFF-2023-02295
Nytorpsskolan, förlängningsrenovering (23029)	18 450	0	SFF-2023-02295
Nytorpsskolan, verksamhetsanpassning (xxxxx)	34 730	0	SFF-2024-00589
Summa	121 330	1 600	

*Driftkostnaderna avser investeringsrelaterade kostnader, evakuering 500 tkr och sanering 1 100 tkr.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna genomförande av ovan projekt.

3. Ryaskolan hus A, förlängningsrenovering

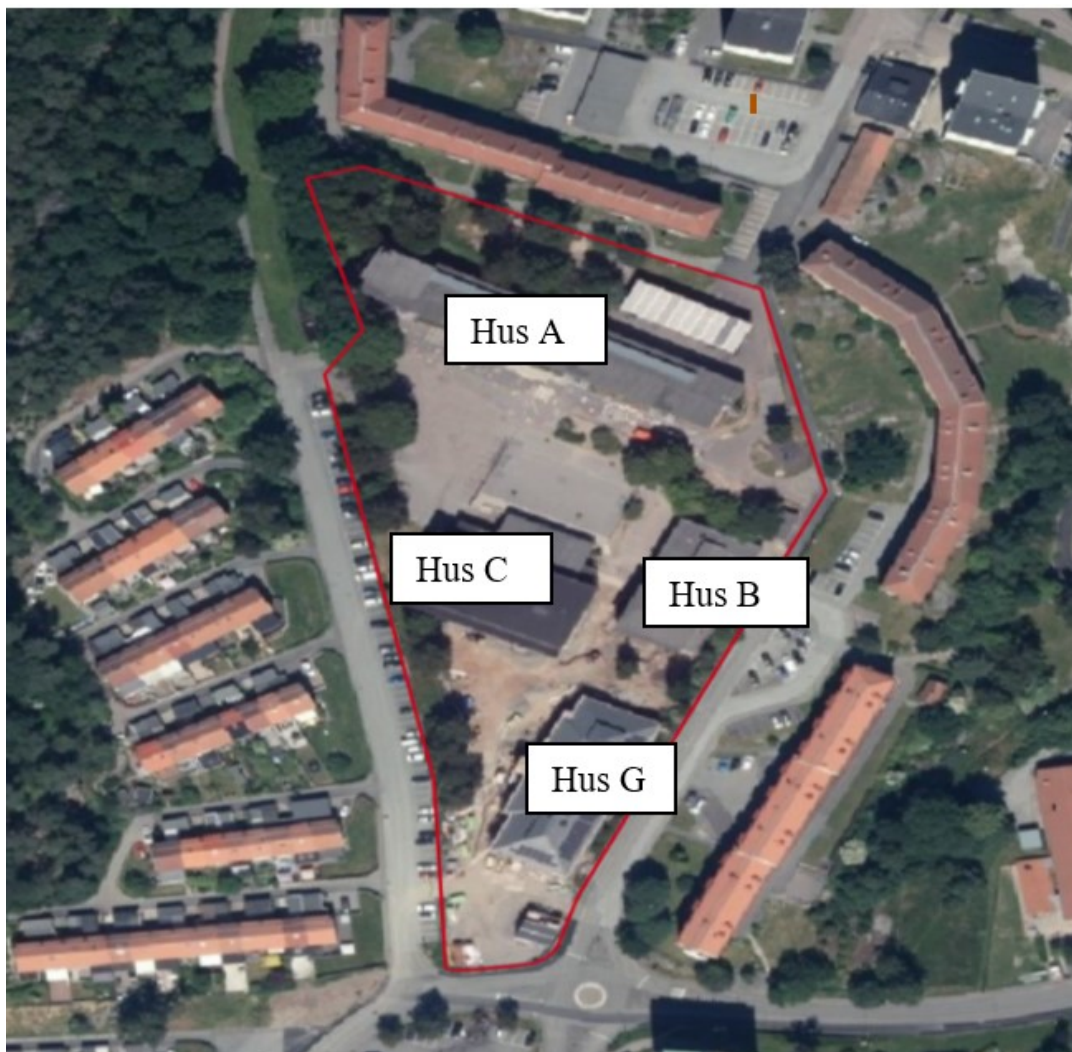


Foto: GOkart webbkarta

Ryaskolan byggdes 1962 för årskurs F-9, och är belägen på Erik Väderhatts gata 11 inom fastigheten Biskopsgården 35:3. Skolan består idag av fyra byggnader, nybyggda hus G med storkök, matsal och klassrum, hus A med klassrum, hus B med hemkunskap, aula, elevhälsa och administration samt hus C med idrott och klassrum för speciallämnen.

Skolan har ett bevarandekrav i klassningen A att ta hänsyn till enligt rapporten Kunskapsbyggen, Kulturhistorisk Inventering av Göteborgs skolhus från åren 1950-2000, författad av Göteborgs Stadsmuseum. Ytterligare en aspekt att ta hänsyn till är att delar av hus A ligger på s.k. prickad mark, vilket kan medföra begränsningar avseende utvändiga åtgärder i bygglovsprocessen.

Ryaskolan, hus A är i behov av en större reinvestering eftersom byggnaden är sliten och underhållet eftersatt. Det har arbetats fram en förstudie med utgångspunkt att förlänga byggnadens livslängd med 20 år. Underhållsbehovet är omfattande framför allt vad gäller tekniska installationer och system. I samband med investeringsbeslut i lokalnämnden 2019 för en ny byggnad (hus G) beställdes även anpassningar i de befintliga husen A, B och C, för att omställa skolan från F-9 till F-6 med ökat antalet elever. För att anpassningar i hus A inte ska behöva rivas upp kort efter att de är klara, och därmed riskera förgäveskostnader, bör erforderliga reinvesteringsåtgärder i hus A utföras i samma entreprenad.

Eftersom det finns tidigare investeringsbeslut för anpassningar i hus A har fokus i förstudien lagts på underhåll av klimatskalet såsom tak, fasad och fönster, invändiga ytskikt samt tekniska installationer och system. Exempelvis kommer ny ventilation att installeras samt ett nytt övervakningssystem avseende styr- och regler. Likaså kommer större åtgärder inom både el- och rörinstallationer utföras.

För närvarande pågår ombyggnad av hus B och C. Entreprenaden planeras för slutbesiktning i maj 2025 med ibruktagande höstterminen 2025, därefter kan ombyggnad av hus A påbörjas.

Projektkostnaden uppgår till 71 900 tkr vilket genererar en kostnad per LOA om 17 757 kr/m² och en kostnad per BTA om 15 771 kr/m².

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Drift-kostnader	Diarienummer
Ryaskolan hus A, förlängnings renovering 20 år (21254)	71 900	0	SFF-2023-00603

*Driftkostnaderna avser investeringsrelaterade kostnader, inga driftskostnader är kopplade till ovan projekt

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna genomförande av ovan projekt.

4. Noleredsskolan F-6, avvikelse mot projektbudget



Foto: Illustration: Liljewall arkitekter

I december 2020 tog dåvarande lokalnämnden beslut om att Noleredsskolan ska ersättas med en ny skolbyggnad för 570 elever i årskurs F-6, inklusive en fullmått idrottshall. Investeringsbeslutet uppgick till 329 mnkr och i uppdraget från stadsledningskontoret ingick även att anpassa byggnaden för att möjliggöra en tillbyggnad för ytterligare 190 elever. Investeringsbeslut och godkännande av hyra togs i grundskolenämnden 2020-11-12.

Sedan investeringsbeslut om 329 miljoner fattades har index för entreprenadkostnader gått upp med 22% och projekteringskostnader med 13%. Kostnadsdrivande projektspecifika faktorer är bland annat rådande markförhållanden, skyfallsled över fastigheten samt begränsning av byggnadshöjd enligt detaljplan. En parallell utredning har även visat att de befintliga skyddsrummen behöver ersättas vilket inte fanns med i tidigare kalkyl. Totalt inrymmer skyddsrummen 246 platser och är också en bidragande orsak till ökad projektkostnad.

Flera åtgärder har genomförts i projektet för att sänka kostnaderna. Dels har projektet frångått arkitekttävlingen och förenklat formen på byggnaden. Från en vågformad byggnad till en L-formad byggnad. Dels har planlösningen optimerats såsom minskade svällytor i exempelvis korridorer och huvudentré. Ovan åtgärder innebär att hela indexuppräkningsen inte behöver tillföras projektet. Totalt bedöms indexreglering, projektering och skyddsrum uppgå till 76 mnkr men projektet begär enbart 31 mnkr

(tkr)	Noleredsskolan	Åkeredsskolan	Eriksboskolan
Projektkostnad/LOA*	45,5	45,2	46,9
Projektkostnad/BTA**	40,6	39,7	37,9
Projektkostnad/ elev	631,6	538,6	876,2

* LOA inkl. idrott ** BTA exkl. komplementbyggnad inkl. skyddsrum

Projektkostnad/ LOA för Noleredsskolan är marginellt högre än Åkeredsskolan men närmare 1,4 tkr lägre jämfört med Eriksboskolan. Projektkostnad/ BTA för Noleredsskolan ligger däremot 2,7 tkr högre än Eriksboskolan. Anledningen kan härledas till att projektet förbereder för en tillkommande etapp (etapp 2), vilket möjliggör att skolan i framtiden ska kunna expandera med en tillbyggnad. Gemensamma ytor som påverkas under etapp 1 är exempelvis matsal, storkök, omklädningsrum och administration. Dessa byggs större. Kapacitetsmässigt ska skolan kunna täcka behovet för ytterligare 190 elever vilket medför att efter tillbyggnad har skolan kapacitet för 760 elever. Tillbyggnaden ingår inte i nuvarande projekt utan beställs i framtiden. Även Eriksboskolan har överytor med i sin kalkyl för en ytterligare etapp vilket påverkar. Emellertid förbereder Noleredsskolan för en 4-parallell skola och Eriksboskolan för en 3-parallell skola vilket har betydelse kostnadsmässigt. En ytterligare aspekt som kan förklara att Noleredsskolan ligger högre beror på att svällytorna har optimerats till max, en faktor som styrs av tomtens komplexitet, varför möjligheterna på en fastighet kan se olika ut. Sett till projektkostnad per elev hamnar Noleredsskolan betydligt lägre än Eriksboskolan, vilket delvis kan förklaras med att Noleredsskolan inte bygger för anpassad grundskola.

I februari 2024 tog kommunfullmäktige beslut om nya friytekrav för utomhusmiljö. Vilket innebär att Noleredsskolan inte uppfyller de nya nyckeltalen. Därav har en utredning om kommunal service utförts av Stadsledningskontoret som underlag i bygglovsansökan. En utredning om kommunal service är en fördjupad behovsanalys som ska synliggöra möjliga alternativ och konsekvenser och som kan resultera i ett avsteg från nyckeltal.

Noleredsskolan har kommit långt i projekteringsarbetet och bygglovsökan har lämnats in. Projektet har under det senaste året informerat fortlöpande i styrgrupp om projektet framfart. Om avvikelser inte accepteras kan det innebära att ett större omtag på projektet krävs vilket innebär att projektet inte kommer hålla tidplan.

Beslut om reviderad hyra- och investeringsbeslut har tagits i grundskolenämnden 2024-05-21 § 14. Se bilaga 2.

Projekt	Budget- avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	SFF-dnr
Noleredsskolan F-6 (21177)	31 000	0	329 000	360 000	2023-01469

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att acceptera avvikelserna enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-05-20
Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Toleredsskolan, ersättning Hus A1(22178)	550	SFF-2023-02149
Johannebergsskolan - invändigt underhåll (21925)	300	SFF-2023-02020
Sandeklevsskolan, Anpassningar i kök och matsal (22144)	480	SFF-2023-03018

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Bergsjöskolan utökning produktionskök (23155)	9 580	SFF-2023-00967
Hammarkullsskolan byte gymnastikgolv (21427)	736	SFF-2024-00542
Stora Holm Lagringsplats återvinning (23163)	6 000	SFF-2023-00508
Utmarksskolan tillfälliga moduler (drift) (22840)	7 490	SFF-2023-01152

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera avvikelser i följande projekt:

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny budget	Diariennr
Näsets skolan om- tillbyggnad (18405)	2 000	261	600	2 861	SFF-2023-01340
Bjurslättsskolan – Renovering omklädningsrum (20496)	800	400	900	2 100	SFF-202302184



§ 105 N609-0797/20

Reviderad projektkostnad, årshyra, i projekt för att ersätta Noleredsskolan F-6

Beslut

Grundskolenämnden godkänner reviderad preliminär ökad projektkostnad med 31 miljoner kronor i projektet Noleredsskolan F-6. Preliminär årshyra justeras från ursprungliga 20 499 000 kronor per år till 26 089 000 kronor.

Ärendet

Grundskolenämnden behöver ta ställning till att godkänna en kostnadsavvikelse inom projekt Noleredsskolan, där tidigare preliminär årshyra från 2020 på 20 499 000 kronor justeras till 26 089 000 kronor i årshyra.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2024-04-23

Bilaga 1, Delegationsbeslut, förstudie, grundskoleförvaltningen 2020-02-27

Bilaga 2, Yttrande från stadsledningskontoret efter genomförd förstudie om ersättning av Noleredsskolan F-6, dnr 1225/19, 2020-10-06

Yrkande från M, D och L med särskilt yttrande från KD, daterat 2024-05-20

Jäv

Felix Oderth (S) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Yrkanden

Axel Darvik (L) yrkar bifall till yrkandet från M, D och L.

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot yrkandet från M, D och L och finner att nämnden bifallit förvaltningens förslag.

Omröstning begärs.

Omröstning

Nämnden godkänner följande ordning för omröstning:

Ja-röst för bifall till förvaltningens förslag.

Nej-röst för bifall till yrkandet från M, L och D.



Protokoll (nr 5)

Sammanträdesdatum: 2024-05-21

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Sara Carlsson Hägglund (V), Carina Söderström (S), Hillevi Werring (MP) och Ante Bränholm (V) röstar ja.

Nicklas Gretzer (M), Jessica Blixt (D), Axel Darvik (L) och Veronica Oxklint (SD) röstar nej.

Med 5 ja-röster röster mot 4 nej-röster har grundskolenämnden beslutat enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Axel Darvik (L), Jessica Blixt (D) och Nicklas Gretzer (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Grundskoleförvaltningens ledningsgrupp

Stadsfastighetsförvaltningen

Yrkande	M, D, L
Särskilt yttrande	KD

Ärende	14
--------	----

2024-05-20

Yrkande angående – Reviderad projektkostnad, årshyra, i projekt för att ersätta Noleredsskolan F-6

Förslag till beslut

I grundskolenämnden:

1. Ärendet återremitteras till grundskoleförvaltningen för en djupare analys av hur hyreskostnaderna för en ny Noleredsskola F-6 kan reduceras och på så sätt skapa större utrymme för resurser till undervisning.

Yrkandet

Det förslag till ny Noleredsskola som efter revideringen nu föreligger i tjänsteutlåtandet innebär en alldeles för stor investering med en beräknad hyreskostnad per elev på knappt 46 000 kr/år. En sådan hyreskostnad per elev tränger ut resurser som i stället bör gå till att i första hand anställa behöriga lärare. En hyra på den nivå som föreslås ligger långt över den snitthyra vi idag betalar. Det är också värt att notera att de fristående grundskolorna har en genomsnittlig hyreskostnad som vida understiger den föreslagna för Noleredsskolan. Vi kan inte medverka till att de fristående skolorna, i enlighet med lagen om offentliga bidrag på lika villkor, får en lätt vunnen konkurrensfördel bara för att vi inte förmår bygga nya skolor med skäliga hyresnivåer.

Ärendet behöver gå tillbaka till grundskoleförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen och arbetas om. Det omtag av hela projektet som gjorts under året har varit lovvärt och en förenklad byggnadsform har föreslagits. Detta är dock långt ifrån tillräckligt då den beräknade hyreskostnaden fortfarande är alldeles för hög. Det kommer nu behövas en second opinion på hela projektet för att få en neutral värdering av vad en ny Noleredsskola bör kosta. I en sådan granskning ska alla delar av ett byggprojekt belysas.