



Göteborgs
Stad

Gemensam byggprocess, Stadsfastighetsförvaltningen

FÖRSTUDIERAPPORT

Odinsskolan för högstadium

BESTÄLLANDE NÄMND: Grundskolenämnden

2023-05-23



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT	4
EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN	6
Befintlig fastighet	6
Byggnadsantikvarisk bedömning vid ombyggnation	8
Utemiljö	9
Storkök och matsal	10
Hiss & trappa – Varuleveranser	11
HANDLINGSMÖJLIGHETER	12
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	13
EKONOMI	14
EKONOMISKA KONSEKVENSER	14
REKOMMENDATION TILL BESLUT	15
REKOMMENDATION	15
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN	15
BILAGOR	15



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Grundskolenämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2023.01.27
	0098/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	19909
Diarienummer	0100/22
Projektledare	Marcus Göransson
Bitr.Projektledare	William Stensönes
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Preliminärt Higab AB
Geografiskt område	Centrum
Fastighetsbeteckning	Stampen 6:23
BEHOV	
Verksamhet:	Högstadium
Totalt antal platser	348, 4-paralleller
- Antal tillskapade platser	348
- Antal ersatta platser	0
Övernattning	Nej
Idrottshall	Saknas

Uppdrag till Stadsfastighetsförvaltningen att hyra in Odinsskolan av Higab i enlighet med de hyresnivåer som grundskolnämnden bedömt som rimliga. Inhyrningen sker under förutsättning att Higab och säljaren kommer överens om en köpeskilling som ger grundskoleförvaltningen en hyresnivå som inte överstiger den av nämnden beslutade. I enlighet med beslut 2022-10-25 (GSN §248).



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
LOA	4024 m ²
Lekarea inom fastigheten	1900 m ²
Fastighetens areal	3466 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	11,56 m ² per barn
Lekarea inom fastigheten	5,46 m ² per barn

INKLUDERAT

- Framtagning och revidering av Letter of intent (LOI), vilket är en avsiktsförklaring för inhyrning av Högstadium på Odinsskolan vid förvärv.
- Framtagning av hyresnivå samt total kostnad per år för att bedriva högstadium på Odinsskolan.
- En produktionskostnads kalkyl med totalsumman 29,8 Mkr är framtagen för en högstadiumskola 4-parallellig av senior projektledare på Stadsfastighetsförvaltningen, dock exklusive kostnad för verksamhetsanpassning och förstärkning av bjälklag för tillagningskök på plan 2.
- Dialog med stadsledningskontoret, grundskoleförvaltningen och Higab för att samordna inför eventuellt förvärv av Odinsskolan.
- Tekniska utredningar av konstruktion, ventilation och rör för hiss, storkök och trappa utifrån om funktionerna är realiserbara eller inte.
- Byggnadsantikvarisk bedömning av förändringar i uppdraget sedan 2023–01.
- Granskning av utvecklingsledare fastighet på Grundskoleförvaltningen för att bedöma möjlighet att realisera lokalfunktioner för högstadiumskola 4-parallellig.

EXKLUDERAT

- Framtagande av planskiss utifrån reviderat uppdrag
- Avtalsförhandling kvarstår. Avtalsförhandling kommer ske parallellt med projektering.



- Framtagande av typrumsbeskrivning saknas då planskiss ej finns framtagen. Tas fram i projekteringsskede.
- Möjlighet att hyra in idrottshall har inte utretts i förstudien och kommer inte utredas i fördjupad förstudieutredning/projektering.
- Ett förslag på utformning av skolgård har inte tagits fram eller utretts i förstudieskedet.

KVALITETSPLAN

- Förstudierapporten har kvalitetsgranskats av projektansvarig på Stadsfastighetsförvaltningen, utifrån gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har utöver projektledare granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.

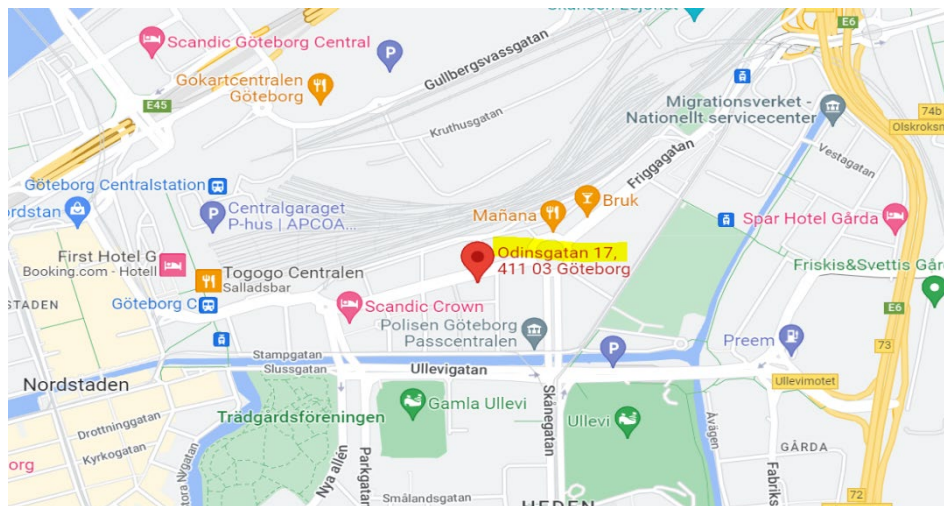
FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Fastigheten används idag som utbildningslokal för vuxna och en detaljplanändring krävs inte för att hyra in ett högstadium.

Befintlig fastighet

Skolbyggnaden är indelad i två byggnadskroppar placerade i vinkel. Ett klocktorn markerar mötet mellan de respektive byggnadskropparna. Den lägre byggnadskroppen består av tre våningar samt en inredd vind. Den högre byggnadskroppen är på fyra våningar med inredd vind.



Figur 1 Odinsskolans geografiska placering.



Figur 2 Fasad mot söder

risker



Figur 3 Fasad mot öster.



Figur 4 Fasad mot väster/gata

Byggnadsantikvarisk bedömning vid ombyggnation

Odinsskolan uppfördes 1917-18 och är enligt byggnadsantikvarisk bedömning märkt med användningsbestämmelse Q, skyddsbestämmelser q samt en varsamhetsbestämmelse k. Se figur 5 nedan för förklaring.

Ovanstående behöver beaktas vid projektering och ombyggnation för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras.



Användningsbestämmelse

- Q Endast användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden är tillåten.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud:

- q₁ Byggnaden får ej rivras.
- q₂ Särskilt värdefull byggnad som enl. PBL 3 kap 12§ inte får förvanskas. Den exteriöra karaktären får ej förändras och ursprungliga material så som te x tegelfasader, originalfönster och dörrar skall bibehållas.

Av tillgänglighetsskäl kan mindre tillbyggnad tillåtas. Denna ska underordnas befintlig byggnadskropp och inordnas i dess arkitektoniska uttryck samt ges en utformning med höga materialkrav.

- q₃ Byggnadens planlösning i huvudbyggnad mot Odinsgatan får inte ändras. Ursprungliga byggnadsdetaljer bevaras och trapphus hanteras varsamt. Antikvarisk förundersökning daterad 060901 ska utgöra bedömningsunderlag.

Varsamhetsbestämmelse:

- k₁ In- och utvändiga underhålls- eller förändringsarbeten ska utföras med traditionella material som överensstämmer med byggnadsepoken.

Figur 5 Förklaring skyddsbestämmelser

Utemiljö

Utemiljön presenteras genom ett utdrag ur Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande utfärdat 2022-10-14 för Odinsskolan, diarienummer N609-1142/22. Se nedan.

"Om skolan skulle byggas om för fyra paralleller och cirka 348 elever skulle skolgården inte uppnå den acceptabla nivå på friyta som den icke antagna riktlinjen avseende friyta föreslår. För att godta en friyta under riktvärdet anger riktlinjen att kompensatoriska åtgärder behöver genomföras för att uppnå en samlad god kvalitet. Det kan handla om att till exempel arbeta med de ytor som finns i byggnaden vilka skulle kunna nyttjas som hängytor, schemalägga raster, nyttja ytor för utomhusidrott i området eller besöka parker. Att arbeta med kompensatoriska åtgärder är sannolikt något som behöver göras för att säkra behovet av skolor i en tät innerstadsmiljö även i det fortsatta planeringsarbetet.



I nuläget har alla delar inte kunnat utredas fullt ut utifrån att det fortfarande är i ett tidigt skede. Det är i en bygglovsprocess som ett eventuellt bullerplank prövas och det är först när verksamheten ska starta som en anmälan görs till miljöförvaltningen avseende start av verksamhet för att tillse att förutsättningarna att starta en verksamhet är godtagbara. Det förhållandet gäller dock i alla processer vilket innebär att den risken alltid föreligger.”

Grundskoleförvaltningen ansvarar för att redovisa förslag på kompensatoriska åtgärder för utemiljön/friytan.

Miljöförvaltningen har övergripande gjort bedömningen att skolgården uppfyller riktvärden för buller efter installation av föreslagen bullerplank på 2,5 meters höjd.

Ett förslag på utformning av skolgård har inte tagits fram eller utretts i förstudiesskede. Parkeringar kommer att rivas. Angöring för varuleveranser behöver i största mån hanteras genom att varor dras in till skolan från angränsande gator, med utgångspunkt från Karin Boyes gata.

Se tidigare förstudierapport ”Odinsskolan för Balettskolan” daterad 2022-08-31 för mer information gällande utemiljö och bulleråtgärder samt tekniska förutsättningar.

Storkök och matsal

En 4-paralellig högstadiumskola innebär ett behov av tillagningskök för 400 portioner. Fördelat på tre sittningar är ytbehovet för matsalen 160 kvm exklusive serveringsyta samt diskrum som kräver en yta på cirka 60 kvm. Totalt sett behövs en yta om cirka 220 kvm på plan 1 för matsalsservering och tillgängligt för dessa funktioner är 190 kvm att tillgå efter att hiss och trappa har installerats. Bedömningen är att funktionerna går att realisera med den yta som finns att tillgå på plan 1 trots avsaknad av cirka 30 kvm.

Tillagningsköket bör flyttas till plan två då förundersökningar visar att takhöjden med god marginal klarar höjdkravet för de VVS-installationer som krävs. På plan två finns 125 kvm tillgängligt för ett tillagningskök och ytbehovet är cirka 170 kvm men där flera funktioner kan placeras på plan 0 för att säkerställa att alla funktioner finns att tillgå.



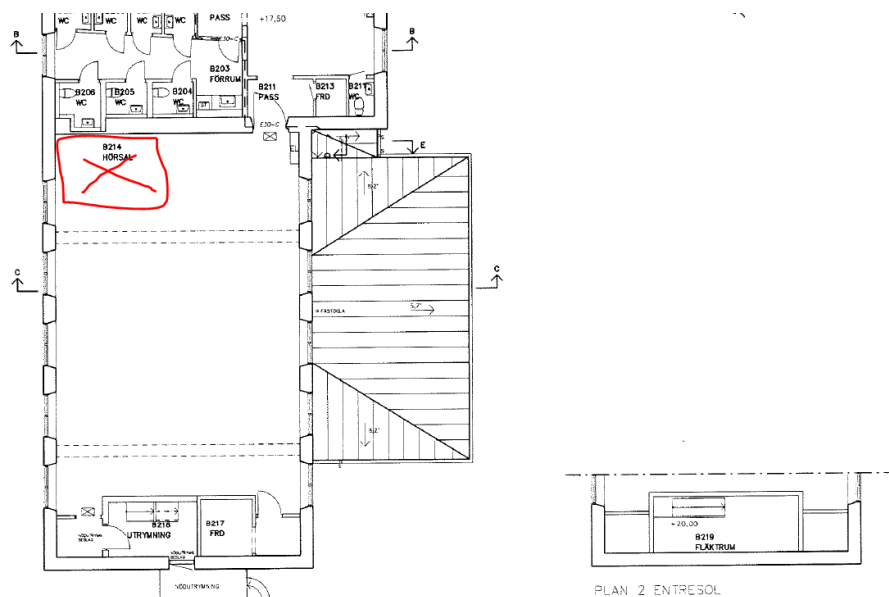
Ett tillagningskök på plan 2 kommer troligtvis kräva en förstärkning av bjälklag mellan plan 1 och plan 2 och en kostnadsbedömning för en sådan åtgärd är 3,8 Mkr.

Fettavskiljare bör installeras så att tömning sker vid fasad mot väst, angöring från Karin Boyes gata.

Hiss & trappa – Varuleveranser

En utredning har utförts av konstruktör för att säkerställa att det går att realisera vertikal kommunikation för varuleveranser. Både hiss och trappa kommer installeras. Föreslagen placering av kök är på plan 2 vilket medför att vertikal kommunikation kan ombesörja transporter mellan plan 0 – plan 1 - plan 2. En hiss och trappa beräknas till cirka 13 kvm i planyta.

Föreslagen placering av håltagning för hiss och trappa.



Figur 6 Föreslagen hiss- och trapplacering. Inritad på plan 2.



HANDLINGSSALTERNATIV

Det handlingsalternativ som har utretts i förstudien är att hyra in ett Högstadium på Odinsskolan efter att Higab köpt fastigheten i bolagsform. Higab erbjuder Göteborg Stad Stadsfastighetsförvaltningen att hyra in ett Högstadium i hela fastigheten med en hyrestid på 12 år. Ett behov av fortsatt utredning av högstadium kvarstår då verksamhetsanpassningar av lokalutformning tidigare inte beaktats i detalj.

Beslut 2 – beslut om inriktning och fortsatt projektering

Stadsfastighetsförvaltningen föreslår att uppdraget fortsätter i en BP2 - fördjupad förstudieutredning/projektering för följande delar:

- Verksamhet tar fram en behovsbeskrivning för högstadium, 4-parallellig
- Gemensamt av GSF och Stadsfastigheter tas ett lokalprogram fram
- Framtagning av planskiss av arkitekt samt tillgänglighetsutredning
- Granskning av arkitektens planskiss av konstruktör, brandkonsult, VVS-konsult, el-konsult, byggnadsantikvarie och storkökskonsult
- Framtagning av skiss på skolgård av landskapsarkitekt
- Samtliga konsulter ska kostnadsbedömning föreslagna åtgärder vilket kontrolleras mot produktionskostnadskalkyl av sakkunniga från stadsfastigheter

En fördjupad förstudieutredning bedöms kosta 500 000kr och är en delsumma av den summa i produktionskostnadskalkylen som motsvarar projektering.

Beakta risk- och konsekvensanalysen nedan.



RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

- Med tanke på byggnadens ålder och att byggnaden har byggts om finns risk att asbest och liknande hälso- och miljörisker förekommer i byggnaden (kanalsystem), främst i fogar på kanaler. Asbest är inte farligt för människor när det ligger orört. En miljöinventering kommer inte utföras innan fastigheten är förvärvad av Higab AB.
- Fastigheten är inte förvärvad av Higab AB – 2023-05-23.



EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats nedan, tabell 1.

Om fortsatt utredning ger en produktionskostnads kalkyl som är 40 Mkr eller lägre blir den ekonomiska konsekvensen av inhyrning högstadium på Odinsskolan 2800-2811 kr/kvm/år med en hyrestid på 12 år. Se tabell nedan för den årshyra som det motsvarar.

Tabell 1. Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp (1a. inv. 40 mkr)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	10 414 112
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	-
Oförutsedda kostnader	-
Underhållskostnad	56 336
Driftkostnad	812 848
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	31 364
Totalsumma	11 314 660

Om fortsatt utredning ger en produktionskostnads kalkyl som är mellan 41-50 Mkr blir den ekonomiska konsekvensen av inhyrning högstadium på Odinsskolan 2900-2911 kr/kvm/år med en hyrestid på 12 år. Se tabell nedan för den årshyra som det motsvarar.

Tabell 2. Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp (1b. inv. 50 mkr)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	10 816 512
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	-
Oförutsedda kostnader	-
Underhållskostnad	56 336
Driftkostnad	812 848
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	31 364
Totalsumma	11 717 060



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till beslut om fördjupad förstudieutredning.

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

En tidplan för projektet presenteras nedan. Framtagen i samråd med planeringsledare på Grundskoleförvaltningen 2023-05-23.
En detaljerad tidplan tas fram i projekteringsskede.

Tabell 1 Preliminär tidplan Odinsskolan

Aktivitet	Beräknad Tidpunkt
BP2 beslut, GSN/SFN	20 Juni 2023 – GSN Stadsfastigheter – BP2 på delegation
Fortsatt utredning	Augusti – November
Styrgruppspresentation BP3	23 oktober alternativt 13 november
BP3 beslut, GSN/SFN	GSN 21 november (styrgrupp 23/10), 12 december (styrgrupp 13/11). SFN 24/11 (styrgrupp 23/10), 14/12 (styrgrupp 13/11)
Beslut KS	Januari/februari 2024
Projektering	Januari 2024 – december 2024
Upphandling	Vinter/vår 2025
Entreprenad	Pågår preliminärt fram till årsskifte 2026/vår 2027.
Slutbesiktning	Preliminärt april 2027
Tillträde verksamhet	2-3 veckor efter slutbesiktning

Tidplanen och projektet är beroende av att Higab genomför ett förvärv.

BILAGOR

- Bilaga 1. 19909 Odinsskolan inhyrning reviderad.xlsx
- Bilaga 2. 19909 Odinsskolan inhyrning reviderad.docx



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Stadsfastigheter

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Grundskolenämnden

Annika Rynner

Johan Mörk

Marcus Göransson

William Stensönes

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se