



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-15

Ärendenummer SLK-2024-00492

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se

Genomförandebeslut för byggnation av projekt Lundenskolan

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Genomförandebeslut avseende byggnation av projekt Lundenskolan med en projektbudget om 340 miljoner kronor (2024 års prisnivå) godkänns.

Sammanfattning

Projekt Lundenskolan F-9 initierades för att undersöka möjligheten att utöka den befintliga skolans kapacitet. Det aktuella projektet avser en om-, till- och nybyggnation av Lundenskolan med platser inom grundskola och anpassad grundskola till en bedömd investering om cirka 340 miljoner kronor (2024 års prisnivå). Utöver investeringen tillkommer cirka 20 miljoner kronor i investeringsrelaterade driftskostnader för projektet.

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige. Det aktuella ärendet avser en lokalinvestering överstigande 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner kronor 2024 års prisnivå) vilket innebär att genomförandebeslut krävs i kommunfullmäktige.

Grundskolenämnden godkände 2024-04-23 § 74 redovisad årshyra för Lundenskolan och stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-04-24 § 70 att tillstyrka genomförande av projektet samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projekt Lundenskolan planeras att genomföras till en bedömd investering om cirka 340 miljoner kronor (2024 års prisnivå) varav cirka 100 miljoner kronor avser reinvesteringar i befintliga byggnader. Utöver investeringen tillkommer cirka 20 miljoner kronor i investeringsrelaterade driftskostnader för projektet som avser evakuering och rivning av en av de befintliga byggnaderna på skolan.

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde dåvarande lokalförvaltningen den totala investeringen till cirka 168 miljoner kronor och den planerade reinvesteringarna till cirka 80 miljoner kronor. Efter projektering har stadsfastighetsförvaltningen reviderat den kalkylen till den ovan angivna investeringssumman. Kostnadsökningen på cirka 92 miljoner kronor beror dels på indexökningar, dels på kostnader för att ersätta befintliga skyddsrum. Den initiala bedömningen var att skyddsrummen kunde behållas och därför var fanns kostnaden inte med i kalkylen.

I projektet har även kostnader för om- och till- samt nybyggnation ökat. Investeringen innebär en årshyra för grundskolenämnden på cirka 37 miljoner kronor.

Grundskolenämnden godkände 2024-04-23 § 74 redovisad årshyra för Lundenskolan och stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-04-24 § 70 att tillstyrka genomförande av projektet samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet innebär att hela skolan byggs om. I arbetet behöver anpassningarna ske varsamt eftersom skolan finns med i Göteborgs Stads bevarandeprogam. Samtidigt behöver den anpassas till dagens standarder avseende exempelvis brandskydd och tillgänglighet.

Stadsfastighetsförvaltningen arbetar utifrån uppsatta mål för klimatpåverkan för utbildningslokaler. För att uppnå målen arbetar projektet med återbruk som en del i förvaltningens plan för minskad klimatpåverkan. Projektet har tittat på möjligheten att behålla en av de befintliga byggnaderna som innehåller två skyddsrum. Utifrån de krav som ställs från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har det dock ej varit möjligt, men beståndsdelarna har inventerats och vissa kommer att kunna återbrukas. Återbruk planeras även för övriga byggnader och befintliga fönster som skulle bytts ut kompletteras i stället med klimatrutor. För den nybyggnation som planeras används hybridstomme och fasad i trä kombinerad med återbrukat tegel.

Utemiljön görs om, befintlig naturmark behålls och kompletteras med grönytor, träd och växtlighet för att utveckla den biologiska mångfalden, förbättra luftkvalité, dämpa buller och ge skugga på skolgården.

Bedömning ur social dimension

Projekt Lundenskolan bedöms ge flera positiva effekter utifrån den sociala dimensionen. Det tillför platser inom grundskola, kulturskola och inte minst anpassad grundskola där behovet av skolplatser är en utmaning att tillgodose generellt.

Grundskoleförvaltningen arbetar utifrån skolenhetsutredningens principer som har antagits av grundskolenämnden. Enligt dessa ger skolor med större elevvolymen den bärkraftighet som krävs för att en skolenhet ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Utökningen på Lundenskolan innebär att grundskoleförvaltningen får större möjlighet att erbjuda barn och unga en skolplats nära hemmet samtidigt som det ger bättre förutsättningar för bemanning och möjlighet att etablera effektiva stödorganisationer för eleverna.

Den nya skolan ger varje stadie en tydlig geografisk hemvist vilket ger goda förutsättningar för att skapa trygghet för eleverna. De åtgärder som planeras avseende utemiljön ökar kvalitén och ger större variation i lekmiljön vilket främjar hälsan för både skolans elever och barn i närområdet som kan nyttja skolgården som lekplats under kvällar och helger.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från grundskolenämnden 2024-04-23 § 74
2. Protokollsutdrag från stadsfastighetsnämnden 2024-04-24 § 70

Ärendet

Grundskolenämnden godkände 2024-04-23 § 74 en avvikelse för om-, till- och nybyggnation med en ny hyreskostnad på cirka 37 miljoner kronor för Lundenskolan F-9. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-04-24 § 70 att tillstyrka genomförandebeslut för Lundenskolan F-9 om- och nybyggnation samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Beskrivning av ärendet

Projekt Lundenskolan F-9 initierades för att undersöka möjligheten att utöka den befintliga skolans kapacitet. Det aktuella projektet avser en om-, till- och nybyggnation av Lundenskolan med platser inom grundskola och anpassad grundskola till en bedömd investering om cirka 340 miljoner kronor (2024 års prisnivå).

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges fyra nivåer för lokalärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige:

- Lokalinvesteringar där den totala projektavgiften överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner kronor i 2024 års prisnivå)
- Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall
- Lokalinhyrningar om 15 år eller längre
- Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 100 prisbasbelopp (cirka 63 miljoner kronor i 2024 års prisnivå)

Det aktuella ärendet avser ett projekt där den totala lokalinvesteringen överstiger 5 200 prisbasbelopp. I dessa lokalärenden krävs, enligt riktlinjen, två beslut i kommunfullmäktige, ett inriktningsbeslut efter genomförd förstudie och ett genomförandebeslut innan byggnation kan påbörjas.

För projekt Lundenskolan saknas inriktningsbeslut i kommunfullmäktige vilket beror på att projektet startade innan riktlinjen antogs. Inom ramen för tidigare styrning ställdes inga krav på inriktningsbeslut, därför har ärendet inte tidigare behandlats av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontorets operativa ansvar för att hantera inkommande lokalförsörjningsuppdrag från stadens nämnder och bolagsstyrelser överfördes vid riktlinjens antagande till stadsfastighetsförvaltningen. Stadsledningskontoret bereder fortsatt ärenden som kräver beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med riktlinjen.

Tidigare beslut

Stadsledningskontoret översände 2016 en uppdragsbeställning till dåvarande lokalförvaltningen avseende en lokalanpassning av Lundenskolan utifrån en uppdragsbeställning från stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda 2016-06-21 § 135. Grundskoleförvaltningen har därefter reviderat uppdraget i syfte att möta förvaltningens nuvarande behov och organisation. Grundskolenämnden fattade 2022-06-21 § 168 beslut om att genomföra projekt Lundenskolan F-9 med en beräknad preliminär årshyra på cirka 20,5 miljoner kronor exklusive tillkommande hyreskostnader till följd av planerade reinvesteringar.

Den totala årshyran för grundskolenämnden kommer att uppgå till cirka 24,5 miljoner kronor (2022 års prisnivå). Det beror på tillkommande hyreshöjning på Lundenskolan under året på cirka 2 miljoner kronor och att lokalnämnden planerade reinvesteringar i samband med investeringsprojektet.

Efter grundskolenämndens beslut om preliminär årshyra har den bedömda kostnaden för investeringen såväl som reinvesteringen ökat och grundskolenämnden beslutade 2024-04-23 § 74 att godkänna avvikelse för om-, till- och nybyggnation med en ny hyreskostnad på cirka 37 miljoner kronor för Lundenskolan F-9.

Sedan projektet påbörjades har kommunfullmäktige antagit Göteborgs Stads riktlinje för investering och inhyrning samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. Stadsfastighetsnämnden fattade beslut 2024-04-24 § 70 om att tillstyrka genomförandebeslut för Lundenskolan F-9 om- och nybyggnad samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Aktuellt projekt

Projekt Lundenskolan F-9 initierades för att undersöka möjligheten att utöka den befintliga skolans kapacitet. Projektet avser ny-, om- och tillbyggnad av lokaler för Lundenskolan med en utökning på cirka 300 platser i grundskolan och cirka 20 platser i anpassad grundskola vilket innebär att skolan får en total kapacitet på cirka 930 platser i grundskolan och drygt 60 platser i anpassad grundskola. I projektet ersätts och utökas även befintligt tillagningskök för att kunna försörja såväl Lundenskolan som andra skolor i staden.

Den totala lokalarean (LOA) kommer efter projektet att uppgå till totalt cirka 13 800 kvm vilket innebär cirka 10 kvm per elev i grundskolan och cirka 40 kvm per elev i anpassad grundskola. Friyta uppgår till totalt cirka 16 400 kvm vilket innebär cirka 16 kvm per elev i grundskola och anpassad grundskola.

I Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler anges att styrande nyckeltal vid nyproduktion av grundskolor är 10 kvm (LOA) per elev (+/-10%) vilket projektet följer. När det gäller friyta där riktlinjen vid ny-, om- och tillbyggnader är vägledande anges att en god nivå F-6 skolor i mellanstaden är 25 kvm per elev och en acceptabel nivå 15 kvm per elev. För årskurs 7-9 i mellanstaden är en god nivå samma som för F-6 och en acceptabel nivå 10 kvm. I projektet är den angivna friyta cirka 16 kvm per elev vilket innebär att den håller sig inom det angivna spannet. Projektet ligger även över det som anges som en god nivå för sammanhängande friyta på 4 000 kvm (+/-20%). För anpassad grundskola anges inga styrande nyckel.

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde dåvarande lokalförvaltningen den totala investeringen till cirka 168 miljoner kronor och de planerade reinvesteringarna till cirka 80 miljoner kronor. Efter grundskolenämndens beslut om preliminär hyra 2022 har projektets bedömda kostnader ökat och stadsfastighetsförvaltningens bedömer investeringen till cirka 240 miljoner kronor och reinvesteringen till cirka 100 miljoner kronor vilket innebär en total investering på cirka 340 miljoner kronor. Utöver investeringen tillkommer cirka 20 miljoner kronor i investeringsrelaterade driftskostnader för projektet vilka avser evakuering och rivning av en av de befintliga byggnaderna på skolan.

Grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen lyfter i sina respektive tjänsteutlåtanden vad de ökade investeringskostnaderna består av. Det är dels indexökningar mellan 2022 och 2024, dels kostnader för skyddsrum och ökade kostnader för om-, ny- och tillbyggnader samt utomhusmiljö. Index har mellan 2022 och 2024 ökat med cirka 10 procent. Det innebär en kostnadsökning på cirka 17 miljoner kronor vilket speglar den generella prisökningen i samhället. Den största kostnadsökningen, på cirka 21 miljoner kronor, beror dock på att de befintliga skyddsrummen behöver ersättas. I förstudien gjordes bedömningen att de skulle kunna behållas. De utredningar som genomförts visar att de inte når upp till ställda krav och behöver i stället rivas och ersättas. Ökningen av kostnader för om- och tillbyggnad beror på tekniska begränsningar vilket kräver åtgärder för att möta dagens standarder, till exempel brandskydd och tillgänglighet. Det beror också på akustikåtgärder för att möta kulturskolans behov. Kostnaderna för nybyggnaden har ökat till följd av att byggnaden behövde anpassas utifrån detaljplanen och till omgivande arkitektur samt gällande miljömål. Kostnadsökningen för utemiljön beror på behov av sanering och schaktarbeten som resulterade i förändringar i utemiljön och kostnader för att åtgärda lekutrustning.

Grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen belyser i sina respektive tjänsteutlåtanden att kostnaden är förhållandevis hög, men bedömer samtidigt att den är inom godtagbara gränser sett till projektets förutsättningar och behov. De reinvesteringar som planeras behöver genomföras oaktat investeringen utifrån att vissa byggnadskomponenter nått sin tekniska livslängd. Ombyggnaden innebär att befintliga byggnader behöver anpassas för att möta dagens standarder gällande till exempel tillgänglighet och brandskydd. Samtidigt är avskrivningstiden för reinvesteringar generellt kortare vilket påverkar hyresnivån även om den kommer att minska succesivt när avskrivningarna genomförs.

Grundskoleförvaltningen lyfter även hyreskostnaden per elev för Lundeskolan dels i relation till förvaltningens befintliga skolor, dels i relation till den skolan som senast togs i bruk, Lundbyskolan. Kostnaden per elev på Lundeskolan kommer att ligga högre än förvaltningens genomsnittliga hyreskostnad per elev men betydligt lägre än hyreskostnaden per elev på Lundbyskolan.

Stadsledningskontorets bedömning

Projekt Lundeskolan F-9 initierades för att undersöka möjligheten att utöka den befintliga skolans kapacitet. Projektet avser ny-, om- och tillbyggnad av lokaler för Lundeskolan med en utökning på cirka 300 platser i grundskolan och cirka 20 platser i anpassad grundskola vilket innebär att skolan får en total kapacitet på cirka 930 platser i grundskolan och drygt 60 platser i anpassad grundskola. Grundskolenämnden godkände 2024-04-23 § 74 redovisad årshyra för Lundeskolan och stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-04-24 § 70 att tillstyrka genomförande av projektet samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde dåvarande lokalförvaltningen den totala investeringen till cirka 168 miljoner kronor och de planerade reinvesteringarna till cirka 80 miljoner kronor.

Efter projektering har förvaltningen reviderat den kalkylen till cirka 340 miljoner kronor varav cirka 100 miljoner kronor avser reinvesteringar. Det innebär en hyreskostnad för

grundskoleförvaltningen på cirka 37 miljoner kronor. Utöver investeringen tillkommer cirka 20 miljoner kronor i investeringsrelaterade driftskostnader för projektet.

Stadsledningskontorets bedömning är att förvaltningarna synliggör vad som ligger till grund för kostnadsökningen samt värderar och bedömer de ekonomiska konsekvenserna utifrån behov och förutsättningar. I projektet beskriver stadsfastighetsförvaltningen de åtgärder som genomförs utifrån sin plan för minskad klimatpåverkan och att samtidigt tillgodose de behov som grundskoleförvaltningen har kring grundskola, anpassad grundskola, kulturskola och tillagningskök.

Projektet innebär att hela skolan byggs om och i arbetet behöver anpassningarna ske varsamt utifrån att skolan finns med i Göteborgs Stads bevarandeprogam. Samtidigt behöver skolan anpassas till dagens standarder avseende till exempel brandskydd och tillgänglighet.

I jämförelse med den skolan som senast togs i bruk ligger hyreskostnaden per grundskolelev lägre på Lundensskolan och så även investeringskostnaden för den nybyggnad som genomförs. Stadsledningskontoret ser också att hyreskostnaden per elev är lägre än den redovisade hyreskostnaden per grundskolelev på Eriksboskolan som behandlades på kommunfullmäktige 2024-02-29 § 74 även om förutsättningarna i projekten skiljer sig åt.

Grundskoleförvaltningen bedömer att behovet av platser kvarstår och har förstärkts under projektets gång. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att projektet möter såväl politiska mål som verksamhetens krav på utformning samt behov av både grundskola och anpassad grundskola. Utifrån att båda nämnder tillstyrkt genomförandebeslut föreslår stadsledningskontoret att genomförandebeslut för projekt Lundensskolan godkänns.

Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att projektet synliggör frågan kring stadens hantering av skyddsrum, som en del av kommunens ansvar för den civila beredskapen. Skyddsrumskapaciteten utgör en fråga där det kan finnas behov av att utreda vidare hur finansieringsstruktur och ansvar ska se ut i framtiden. Kapaciteten och ytorna utgör en funktion som primärt inte är till för hyresgästens behov, varför det skulle kunna övervägas om driftkostnadseffekterna för dessa funktioner ska hanteras vid sidan av självkostnadshyresmodellen. Dels för att skapa en tydlighet kring ansvar för funktionen och ambitionsnivån i sig, dels för att värdera vilken påverkan skyddsrumskostnaderna har på ersättningen till skolor med enskild huvudman.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör

Kompletterande helhetsöversyn av Lundenskolas verksamhetslokaler

§ 168, N609-0461/18

Beslut

1. Grundskolenämnden hemställer kommunstyrelsen att uppdra stadsledningskontoret att genomföra projektet med helhetsöversyn av Lundeskolan, Kärralundsgatan 3, vilket genererar en preliminär ny årshyra efter investeringar om 20,6 miljoner kronor.
2. Grundskolenämnden översänder beslutet till kommunstyrelsen och lokalnämnden.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Lokalförvaltningen har på stadsledningskontorets uppdrag genomfört en reviderad förstudie gällande om-, till- och nybyggnation av Lundeskolan. Åtgärderna innebär en utökning från dagens cirka 700 elever plus kulturskola till cirka 1000 elever plus kulturskola. Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om att gå vidare med projektet.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2022-05-30

Bilaga 1, Stadsledningskontorets yttrande avseende om-, till- och nybyggnation på Lundeskolan dnr 1017/16

Bilaga 2, Lokalförvaltningens förstudierapport

Bilaga 3, Ekonomiska konsekvenser för om-/nybyggnationen av 13551 Lundeskolan lokalanpassning objekt 208070 samt 208060

Bilaga 4, Lokalförvaltningens presentation Lundeskolan anpassning, förstudie 2022-03-29

Propositionsordning

Ordföranden frågar om grundskolenämnden kan besluta i enlighet med förvaltningens förslag och finner bifall.



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-06-21

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Lokalnämnden

Dag för justering

2022-06-21

Vid protokollet

Sekreterare

Gustav Boström

Ordförande

Axel Darvik (L)

Justerande

Bosse Parbring (MP)

Rätt utdraget intygar i tjänsten:

Gustav Boström

Nämndsekreterare



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-04-24

§ 70 Ärendenummer SFF-2023-01368

Genomförandebeslut, Om- och nybyggnation av Lundenskolan

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Lundenskolan om- och nybyggnation samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-04-24

Justeringsdag:
2024-04-25

Underskrifter

Sekreterare
Jonathan Olsson

Ordförande
Camilla Widman (S)

Justerande
Bo Anderssen (L)