



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-11

Ärendenummer SLK-2025-00310

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Inhyrningsbeslut avseende lokaler för yrkeshögskolan YRGO

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen

Inhyrningsbeslut avseende lokaler för yrkeshögskolan YRGO på Forskningsgången 4 godkänns.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i 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. Det aktuella ärendet avser en inhyrning med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp under den första kontraktperioden vilket innebär att inhyrningsbeslut behöver fattas i kommunstyrelsen.

I ärendet föreslås en inhyrning av lokaler för yrkeshögskolan YRGO på Forskningsgången 4 mellan stadsfastighetsnämnden och Chalmersfastigheter AB. Hyresavtalet föreslås för en period om 15 år.

Utbildningsnämnden beslutade 2025-03-25 § 43 att godkänna beräknad hyresnivå och stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 43 att tillstyrka inhyrningen och översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut. Stadsledningskontoret föreslår att inhyrningsbeslut avseende lokaler för yrkeshögskolan YRGO godkänns.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I ärendet föreslås att hyresavtal avseende lokaler för yrkeshögskolan tecknas med Chalmersfastigheter AB för en kontraktperiod om 15 år och ett kapitalbindande värde under den första kontraktperioden på cirka 238 mnkr. Inhyrningen innebär en årshyra för utbildningsnämnden under de första tio åren av kontraktstiden på cirka 17,5 mnkr och för efterföljande fem år en årshyra på cirka 17,4 mnkr då ombyggnadstillägget är avskrivet.

Inhyrningen av lokalerna på Lindholmen syftar till att samlokalisera yrkeshögskolans nuvarande verksamhet på Lärdomsgatan och Molinsgatan vilket innebär att hyreskostnaden kommer att öka med cirka 1,5 mnkr per år.

För utbildningsnämndens kommunbidragsfinansierade del, verksamhetsområde gymnasieskola, innebär det tillkommande kostnader på cirka 4 mnkr vilket avser hyreskostnader för de lokaler som yrkeshögskolan lämnar. Inhyrningen innebär tillkommande driftskostnader för utbildningsnämnden men medför inte att ytterligare

kommunbidrag tillförs nämnden. Nuvarande resursfördelningsmodell innebär att nämnden kompenseras för befolkningsförändringar samt för pris- och löneutveckling. I den kompensationen inryms kostnader för lokaler, personal med mera till följd av förändrat antal ungdomar i åldersgruppen 16-18 år.

Kommunstyrelsen fick 2024-11-07 § 45 i uppdrag att föreslå en reviderad modell för de nämnder som idag får kompensation för befolkningsförändringar, uppdraget kommer att återrapporteras till förutsättningar för budget 2026.

Bedömning ur ekologisk dimension

I projektet är avsikten att samlokalisera verksamheten i en byggnad vilket gör det möjligt att effektivisera gemensamma funktioner och öka samarbetet inom yrkeshögskolan vilket kan skapa förutsättningar för att öka kvalitén i kärnverksamheten. Lokalerna är anpassade för att bedriva vuxenutbildning och det kommer endast krävas mindre anpassningar för att lokalerna ska fungera för yrkeshögskolan, avsikten är prioritera åtgärder för att minska energianvändningen i enlighet med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030.

En samlokalisering av yrkeshögskolan till en byggnad bidrar sannolikt även till minskade transporter till och från verksamheten. För studerande och personal ger en lokalisering på Lindholmen goda förutsättningar för hållbara resval som med cykel eller med kollektivtrafik vilket också kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Yrkeshögskolan i Göteborg YRGO erbjuder utbildningar utifrån arbetsmarknadens behov med målsättningen att de som studerar ska få ett jobb inom ett relevant yrkesområde efter genomförd utbildning.

Verksamheten kan genom sitt arbete bidra till att fler får ett arbete och möjlighet till försörjning vilket knyter an till ett av de fyra målen i Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025-2030. För att kunna bedriva utbildningar med en god kvalitet är ändamålsenliga lokaler en förutsättning och de lokaler som föreslås ger möjlighet att anpassa verksamheten för att möta de föränderliga behov som yrkeshögskolan har.

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämndens handlingar 2025-03-28 § 43
2. Utbildningsnämndens handlingar 2025-03-25 § 43

Ärendet

Utbildningsnämnden beslutade 2025-03-25 § 43 att godkänna redovisad hyresnivå avseende inhyrning av lokaler för yrkeshögskolan YRGO på Forskningsgången 4. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 43 att tillstyrka inhyrningen och översända ärendet till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Beskrivning av ärendet

I ärendet föreslås att ett hyresavtal tecknas med Chalmers Fastigheter AB för en period om 15 år. Det kapitalbindande värdet för den första kontraktperioden uppgår till cirka 238 mnkr (2025 års prisnivå). Hyresavtalet innebär en årshyra för utbildningsnämnden under de första tio åren på cirka 17,5 mnkr inklusive drifts- och underhållskostnader till stadsfastighetsförvaltningen. I avtalet skrivs ombyggnadstillägget av under de första tio åren vilket gör att hyreskostnaden för utbildningsnämnden sänks till cirka 17,4 mnkr per år de efterföljande fem åren.

Kommunfullmäktige antog 2023-01-26 § 22 Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i 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 projektutgiften överstiger 7 800 prisbasbelopp (cirka 459 mnkr i 2025 års prisnivå).
- Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall.
- Inhyrningar om 20 år eller längre.
- Inhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp (cirka 97 mnkr i 2025 års prisnivå).

Det aktuella ärendet avser en inhyrning med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 prisbasbelopp vilket innebär att inhyrningsbeslut fattas i kommunstyrelsen.

Tidigare beslut

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie avseende reinvesteringsåtgärder i den byggnad på Molinsgatan där delar av yrkeshögskolans verksamhet bedrivs, för att säkerställa fastighetens värde och funktion. Under förstudien har det framkommit att verksamheten kommer att behöva evakueras under genomförandet. Förstudien avseende reinvesteringarna är planerad att lyftas till stadsfastighetsnämnden för ett genomförandebeslut i april.

Utbildningsnämnden fattade 2024-11-19 § 174 beslut att uppdra åt stadsfastighetsnämnden att utreda förutsättningarna för en omlokalisering av yrkeshögskolans verksamhet från Molinsgatan till Lindholmen och att utreda verksamhetsanpassningar för att anpassa de befintliga lokalerna till gymnasieskola för att möta gymnasieskolans behov.

Utbildningsnämnden reviderade 2025-02-17 uppdraget genom ordförandebeslut och gav stadsfastighetsnämnden i uppdrag att dels utreda en omlokalisering av yrkeshögskolans verksamhet på Molinsgatan till Lindholmen i enlighet med tidigare uppdrag, dels utreda en samlokalisering av yrkeshögskolans verksamhet på Molinsgatan och verksamheten på Lärdomsgatan till en gemensam lokal på Lindholmen. Stadsfastighetsförvaltningen har utifrån det reviderade uppdraget genomfört en förstudie som utrett de två alternativen.

Utbildningsnämnden fattade 2025-03-25 § 43 beslut om att gå vidare med en samlokalisering av verksamheterna på Molinsgatan och Lärdomsgatan genom en inhyrning av lokaler i byggnaden Svea på Forskningsgången 4 (i bilagorna benämnt som alternativ A). Stadsfastighetsnämnden beslutade 2025-03-28 § 43 att tillstyrka inhyrningen och översända handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

YRGO på Lindholmen

Projektet avser en inhyrning av lokaler på cirka 7 800 kvm för yrkeshögskolan YRGO i byggnaden Svea på Forskningsgången 4 på Lindholmen. Vid ett inhyrningsbeslut samlokaliseras nuvarande verksamheter på Lärdomsgatan 3 och på Molinsgatan 23 i en och samma byggnad hos fastighetsägaren Chalmers Fastigheter AB. Tidplanen för inflyttning är juni 2026.

Behovsdrivande faktorer

I yrkeshögskolans nuvarande lokaler på Molinsgatan finns omfattande behov av reinvestering vilket innebär att verksamheten inte kan vara kvar. Behovet av evakuering föranledde att nämnden utöver en evakuering också undersökte möjligheten till samlokalisering av yrkeshögskolan på Molinsgatan och yrkeshögskolan på Lärdomsgatan till andra lokaler på Lindholmen. En omlokalisering av yrkeshögskolan ger också möjligheter att anpassa befintliga lokaler på Molinsgatan för att tillgodose gymnasieskolans behov.

Stadsfastighetsfastighetsförvaltningen har i sin underhållsplaneringen identifierat ett behov av reinvesteringar på Molinsgatan där utbildningsnämnden bedriver anpassad gymnasieskola och yrkeshögskola. För att kunna genomföra planerade åtgärder krävs att delar av verksamheten i byggnaden evakueras och stadsfastighetsförvaltningen har tidigare arbetat med att hitta lämpliga evakueringsmöjligheter. Ett uppdrag som i och med utbildningsnämndens beslut 2024-11-19 § 174 övergått till att avse en permanent omlokalisering av yrkeshögskolan.

Utbildningsförvaltningens bedömning var att en omlokalisering av yrkeshögskolan från Molinsgatan till Lindholmen kan ge samordningsvinster givet att delar av yrkeshögskolan redan bedrivs på Lindholmen. Förvaltningen bedömde samtidigt att lokalerna på Molinsgatan var lämpliga för gymnasieskola och att en anpassning av yrkeshögskolans lokaler skulle ge en möjlighet för förvaltningen att möta behovet av gymnasieplatser i de delar av staden och på de program dit eleverna söker sig. De anpassningar som krävs för att lokalerna ska kunna fungera som gymnasieskola kan också genomföras parallellt med planerat reinvesteringsprojekt. Den anpassade gymnasieskolan, Landala GS, som är lokaliserade på Molinsgatan kommer fortsatt att vara kvar i lokalerna, både under genomförande och därefter.

Utbildningsnämnden reviderade i början av 2025 det tidigare uppdraget till att parallellt med en utredning för att omlokalisera yrkeshögskolan från Molinsgatan till Lindholmen även undersöka möjligheten att samlokalisera verksamheten på Molinsgatan och verksamheten på Lärdomsgatan i en och samma byggnad på Lindholmen. De lokaler som finns i byggnaden Svea är anpassade för att bedriva vuxenutbildning och utbildningsförvaltningen bedömning är lokalerna erbjuder en flexibilitet vilket ger förutsättningar för att möta yrkeshögskolans föränderliga behov samtidigt som det ger förutsättningar för att effektivisera verksamheten för att öka kvalitén inom yrkeshögskolans kärnverksamhet.

Ekonomi

Inhyrningsbeslutet avser en samlokalisering av verksamheterna på Lärdomsgatan och Molinsgatan i en gemensam lokal på Forskningsgången. Projektet innebär en inhyrning i byggnaden Svea för en kontraktstid om 15 år och ett kapitalbindande värde under den första kontraktstiden på cirka 238 mnkr. Inhyrningen innebär en årshyra för utbildningsnämnden på cirka 17,5 mnkr de första tio åren av kontraktstiden och för efterföljande fem år en årshyra på cirka 17,4 mnkr då ombyggnadstillägget är avskrivet. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att årshyran för de aktuella lokalerna ligger på en god nivå utifrån verksamhetsändamål och skick.

Det förslag som nämnderna fattat beslut om kan jämföras med alternativet att endast omlokalisera verksamheten på Molinsgatan till nya lokaler på Lindholmen, vilket skulle innebära en inhyrning av cirka 4 300 kvm i byggnaden Svea för att kunna tillgodose yrkeshögskolans behov, motsvarande en årshyra på cirka 11 mnkr. I det alternativ skulle delar av verksamheten vara kvar i lokalerna på Lärdomsgatan där årshyra ligger på cirka 12 mnkr vilket skulle ge en total årshyra för yrkeshögskolan på cirka 23 mnkr. Yrkeshögskolans nuvarande årshyra för lokalerna på Lärdomsgatan och Molinsgatan uppgår till cirka 16 mnkr.

Förslaget att samlokalisera verksamheten i en byggnad innebär en effektivisering av yrkeshögskolans lokalyta med cirka 30 procent och att kapitalbindningen under den första kontraktstiden minskar med cirka 80 mnkr i jämförelse med alternativet att endast omlokalisera verksamheten på Molinsgatan.

I och med förslaget att samlokalisera verksamheten behöver yrkeshögskolans befintliga kontrakt på Lärdomsgatan sägas upp och stadsfastigheter för en dialog med fastighetsägaren Älvstranden utveckling AB om att förhyra lokalen till dess att de nya lokalerna är tillgängliga. Om det inte är möjligt kan utbildningsnämnden behöva hantera kostnader även för hyresperioden 2026-08-01 till 2026-12-31 vilket uppgår till cirka 5,2 mnkr.

Stadsfastighetsförvaltningen belyser även några investeringsrisker i sitt ärende som fastighetsägaren lyft, riskerna är kopplade till åtgärder till följd av brandkrav och anpassningar av ventilationen. Riskerna bedöms ha en låg sannolikhet för utfall och har därför inte inkluderats i grundhyran men skulle samtliga inträffa uppgår hyreskonsekvensen för yrkeshögskolan till cirka 860 tkr per år under hela kontraktstiden.

Yrkeshögskolans nuvarande årshyra för de befintliga lokalerna på Molinsgatan om cirka 4 900 kvm uppgår till cirka 4 mnkr, en hyreskostnad som fortsatt kommer att belasta utbildningsnämnden men övergå till verksamhetsområde gymnasieskola. Hyreskostnader avser självkostnadshyra för lokalerna innan genomförda reinvesteringar eller anpassningar för att bedriva gymnasieskola.

Styrmiljö lokalförsörjning

I riktlinjen anger kommunfullmäktige en inriktning för när staden ska sträva efter att äga respektive hyra kommunala verksamhetslokaler. För kortsiktiga, varierande eller osäkra behov anges att staden ska sträva efter att hyra verksamhetslokaler.

Det är Myndigheten för yrkeshögskola ansvarar för yrkeshögskolan i Sverige. De analyserar arbetsmarknadens behov av yrkesutbildningar och beslutar vilka utbildningar

som ska ingå samt beviljar statliga medel till utbildningssamordnarna vilket innebär att yrkeshögskolan behöver anpassa sin verksamhet utifrån varierande behov.

Stadsledningskontorets bedömning

Projektet avseende en samlokalisering av yrkeshögskolan verksamhet initierades utifrån ett behov av att evakuera verksamheten på grund av planerade reinvesteringar samtidigt som utbildningsnämnden bedömde att en permanent omlokalisering skulle innebära att de befintliga lokalerna skulle kunna anpassas för att fungera som gymnasieskola. Utbildningsnämndens uppdrag har sedan revideras till att avse en samlokalisering av YRGO:s befintliga verksamheter på både Molinsgatan och Lärdomsgatan till en gemensam lokal på Lindholmen.

Stadsledningskontorets bedömning är att en samlokalisering av yrkeshögskolan följer kommunfullmäktiges inriktning kring samnyttjan och samlokalisering då det ger bättre förutsättningar för verksamheten att tillgodose behovet av verksamhetslokaler. De aktuella lokalerna är anpassade för att bedriva vuxenutbildning och bedömningen är att de ger bättre förutsättningar för att möta yrkeshögskolans föränderliga behov än nuvarande lokaler.

Yrkeshögskolan behöver evakuera från Molinsgatan under den tid stadsfastighetsförvaltningen genomför planerade reinvesteringar och för att slippa kostnader för att iordningsställa tillfälliga lokaler under evakueringstiden har dels möjligheten att omlokalisera yrkeshögskolan från Molinsgatan utretts, dels att samlokalisera yrkeshögskolan. Stadsledningskontorets bedömning är att alternativet att samlokalisera är det mest kostnadseffektiva alternativet samtidigt som det ger en ändamålsenlig lösning för yrkeshögskolan även på sikt. En samlokalisering ger också möjligheter att effektivisera verksamheten, vilket även kan ge driftsekonomiska fördelar för verksamheten.

En omlokalisering av yrkeshögskolan från Molinsgatan innebär att utbildningsnämnden kan möta behovet av gymnasieplatser på högskoleförberedande program i de centrala delarna av staden, dit ungdomar söker sig. De anpassningar som krävs kan genomföras under den tiden som planerade reinvesteringar genomförs.

Stadsledningskontoret samlade bedömning är att de förändringar som föreslås innebär att lokalbehoven för båda yrkeshögskolan och gymnasieskolan kan tillgodoses på ett funktionellt och ekonomiskt fördelaktigt sätt. Yrkeshögskolan samlokaliseras i ändamålsenliga och flexibla lokaler på Lindholmen. Gymnasieskolans behov av ytterligare utbildningsplatser i centrum tillgodoses genom anpassning av befintliga lokaler.

Stadsledningskontoret föreslår att inhyrningsbeslut avseende lokaler för yrkeshögskolan YRGO godkänns.

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör



§ 43 Ärendenummer SFF-2025-00011

Inhyrningsbeslut för inhyrning av skollokaler på Lindholmen

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för inhyrningsprojekt skollokaler på Lindholmen, Forskningsgången 4 samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 15 år.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Uppdragsdirektiv
3. Förstudierapport Lindholmen
4. Rapport ekonomiska konsekvenser inhyrning Lindholmen
5. Yttrande lokaler YRGO Lindholmen

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer SFF-2025-00011

Handläggare

William Stensönes

Telefon: 031-365 05 82

E-post: william.stensones@stadsfast.goteborg.se

Inhyrningsbeslut för inhyrning av skollokaler på Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för inhyrningsprojekt skollokaler på Lindholmen, Forskningsgången 4 samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 15 år.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder handlingarna till kommunstyrelsen för inhyrningsbeslut.

Sammanfattning

Utbildningsnämnden uppdrog 10 februari 2025 åt stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna för en omlokalisering av Yrgos verksamhet på Molinsgatan 23 till Lindholmen samt att samlokalisera Yrgos befintliga verksamhet på Lärdomsgatan 3 till samma byggnad.

Förstudien har identifierat en ändamålsenlig lokal på Forskningsgången 4, Lindholmen. Styrgrupp för utbildningsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen fattade beslut om att rekommendera nämnderna att bifalla alternativ A, samlokalisering, den 28 februari 2025. Detta gäller en inhyrning av skollokal för högre yrkesutbildning Göteborg på Forskningsgången 4, Lindholmen.

Efter att kommunfullmäktige den 7 november 2024 (§ 451) antog nya riktlinjer för investeringar och inhyrningar, krävs nu även beslut i kommunstyrelsen för inhyrningsprojekt som överstiger 1 650 prisbasbelopp eller har en löptid på över 20 år.

Ärendet är anmält till utbildningsnämnden den 25 mars 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala kapitalbindning för inhyrning av Högre yrkesutbildning Göteborg uppgår till 238 miljoner kronor för den första avtalsperioden om 15 år (2025 års priser). Under de första 10 åren uppgår kapitalbindningen till drygt 15,9 miljoner kronor per år för att under resterande fem år sänkas till 15,85 miljoner kronor per år. Med kapitalbindning avses kontraktsvärdet, dvs. de kostnader som stadsfastighetsnämnden förbinder sig att betala Chalmersfastigheter AB. Förvaltningens egna drifts- och underhållskostnader är exkluderade. Verksamhetslokaler inom Stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras via självkostnadshyra, där samtliga inhyrningskostnader täcks av hyresgästen (verksamhetsnämnden).

Den preliminära årshyran för Högre yrkesutbildning Göteborg (2025 års nivå) beräknas till 17,47 miljoner kronor under de första 10 åren och sjunker till 17,4 miljoner kronor under de sista 5 åren, då ombyggnadstilläggets kortare avskrivningstid minskar räntekostnaderna.

Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att hyran ligger inom ramarna i jämförelse med referensobjekt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vuxenutbildningens placering på Lindholmen, med god kollektivtrafik och cykelinfrastruktur, bidrar till minskad klimatpåverkan genom hållbara resval och minskat transportbehov. Samlokaliseringen medför energieffektivisering, bättre resursanvändning och positiv ekologisk påverkan. Miljöanpassningar prioriteras i projektet, med fokus på att minska energianvändning.

Bedömning ur social dimension

Etablering av vuxenutbildning på Lindholmen gynnar personer som vill komplettera utbildning, byta karriär eller stärka sin ställning på arbetsmarknaden. Samlokalisering förbättrar studiemiljön och lokalisering på Lindholmen skapar möjligheter till praktik och samverkan med arbetslivet. Lokalen är tillgänglig för personer med olika funktionsvariationer. Lokalen främjar jämlikhet genom att erbjuda utbildning för vuxna individer. Studier kan förbättra psykiskt och ekonomiskt välbefinnande. En ändamålsenlig studiemiljö som den som finns på Lindholmen med god kollektivtrafik och möjlighet till motionsstråk längst med havet främjar trivsel och motivation. Samlokaliseringen av Yrgo på Lindholmen stärker kompetensförsörjning, integration och jämlikhet, vilket har en positiv inverkan på individers och samhällets utveckling.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2025-03-24)

Bilagor

1. Uppdragsdirektiv
2. Förstudierapport Lindholmen
3. Rapport ekonomiska konsekvenser inhyrning Lindholmen
4. Yttrande lokaler YRGO Lindholmen

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av Högre yrkesutbildning Göteborg (Yrgo) i lokal på Forskningsgången 4, Lindholmen. Utbildningsförvaltningens verksamhet Yrgo på Molinsgatan 23 måste lämna nuvarande lokal våren 2026. En samlokalisering i gemensam lokal har utretts för Yrgos verksamhet på Molinsgatan 23 och på Lärdomsgatan 3. Nämnden ska ta ställning till om den tillstyrker inhyrningsbeslutet för inhyrningsprojektet samt kapitalbindningen under en första kontraktstid om 15 år.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Utbildningsförvaltningen uppdrog 2024 åt stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningar för en omlokalisering av Yrgos verksamhet på Molinsgatan 23 till Lindholmen samt att utreda anpassning av Molinsgatan 23 för gymnasieskola. Uppdraget reviderades 2025 till att innefatta en samlokalisering i en gemensam byggnad med Yrgos befintliga verksamhet på Lärdomsgatan 3.

Resultatet av förstudien

Förstudien presenterade två handlingsalternativ; att samlokalisera Yrgos verksamheter i en byggnad på Lindholmen (alternativ A) samt att endast omlokalisera Yrgos verksamhet från Molinsgatan 23 på Lindholmen (alternativ B). Alternativ A innebär en effektivisering av lokalyta på 33 procent för Yrgos verksamheter. Under den första kontraktperioden på 15 år medför det en minskning i kapitalbindning på 82,725 miljoner kronor, i jämförelse med endast omlokalisering av verksamhet på Molinsgatan 23 och en fortsatt inhyrning på Lärdomsgatan 3 för annan del av verksamheten.

Utbildningsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen fattade beslut om att rekommendera nämnderna att bifalla alternativ A, samlokalisering, den 28 februari 2025.

Samlokalisering av Yrgos verksamheter på Lindholmen innebär en inhyrning som omfattar 7841 kvm lokalyta (LOA).

Hyresnivå

Stadsfastighetsförvaltningen har gjort en bedömning att offererad hyresnivå för inhyrning av byggnad SVEA på Lindholmen ligger på en god nivå för verksamhetstyp och skick. Utbildningslokaler i rivningsskick ligger runt 1800 kr/kvm och nyrenoverade/nybyggda utbildningslokaler på Lindholmen ligger på 2200–3400 kr/kvm.

Den preliminära årshyran som stadsfastighetsförvaltningen kommer att debitera utbildningsnämnden uppgår de tio första åren till 17,47 miljoner kronor (2025 års hyresnivå). Under den resterande avtalstiden (5 år) sjunker den preliminära årshyran till 17,4 miljoner kronor. Sänkningen beror på att det föreslagna avtalet, som reglerar ombyggnadstillägget, har kortare avskrivning än den totala kontraktstiden. I den preliminära hyran som debiteras verksamheten ingår även kostnadsposter för drift- och underhåll, vilket gör att beloppen skiljer sig åt mot kapitalbindningen. Nedan redovisas de olika kostnadsposterna som den preliminär årshyran består av, enligt nämnda förstudie.

Kostnadsposter årshyra	Belopp (tkr)
Lokalhyra till fastighetsägare inklusive drift	15 840
Fastighetsskatt	0
Anpassning/ombyggnad år 1-10	67
Driftskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	1250
Underhållskostnad (till stadsfastighetsförvaltningen)	310
Total årshyra år 1-10	17467
Total årshyra år 11-15	17400

Hyresavtalet föreslås av stadsfastighetsförvaltningen att tecknas på 15 år, vilket innebär en sammantagen kapitalbindning om 238 000 tusen kronor för stadsfastighetsnämnden. Med kapitalbindning avses kontraktsvärdet, de vill säga de kostnader som stadsfastighetsnämnden förbinder sig att betala till hyresvärden. Förvaltningens egna drifts- och underhållskostnader är ej inkluderade i kapitalbindningen.

Projekt	Kontrakts period	Total kapitalbindning (tkr)	Diarie-nr
Inhyrning skollokaler på Lindholmen (24410)	15 år	238 080	SFF-2025-00011
<i>Varav kapitalbindning år 1-10</i>	1–10	158 888	
<i>Varav kapitalbindning år 11-15</i>	11–15	79 94	

* Beslutet gäller villkorat att utbildningsnämnden godkänner inhyrningen den 25 mars 2025.

Efter att kommunfullmäktige den 7 november 2024 (§451) antog nya riktlinjer för investeringar och inhyrningar, krävs nu även beslut i kommunstyrelsen för inhyrningsprojekt som överstiger 1 650 prisbasbelopp eller har en löptid på över 20 år.

Hyresobjektet

Lokalarean (LOA) för inhyrningen uppgår till 7841 m² och används idag för vuxenutbildning. Befintligt larm- och passersystem kommer att övertas i sin helhet. Enklare anpassningar kommer göras av kontor, lärosalar, konferensrum, personalytor och grupprum för att skapa en mer attraktiv byggnad för utbildning. Byggnaden har en hög nivå av tillgängliga miljöer. Ventilationsanpassningar kommer göras utifrån personantalet. Ombyggnadstillägget avser komplettering av data. Inhyrningen på Forskningsgången 4 är i hus SVEA på Lindholmen. Byggnaden är uppbyggd kring en genomtänkt struktur med en yttre och inre kärna, separerade av en korridor som binder samman de olika funktionerna på varje våningsplan.

På källarplan finns möjlighet studenter att värma mat och sitta och äta. Det är en öppen och social yta som skapar en naturlig samlingspunkt mellan undervisning och självstudier. Här finns även förråd, omklädningsrum och skyddsrum.

På entréplan välkomnas besökare och studenter av en reception, som fungerar som en central punkt för information och service. I anslutning till receptionen finns flera lektionssalar, som möjliggör en flexibel undervisningsmiljö.

På plan två och tre finns lektionssalar, konferensrum och grupprum. Lektionssalarna är anpassade för både större föreläsningar och mindre seminarier, medan grupprummen möjliggör samarbete och diskussion i mindre konstellationer. Här finns även flexibla studieytor.

På plan 4 återfinns byggnadens administrativa funktioner. Kontorsceller ger enskilda arbetsplatser för personal och administratörer, medan gemensamma personalrum skapar en trivsamt miljö för paus och informella möten. Här finns även teorisalar.

Byggnadens genomtänkta struktur med den yttre och inre kärnan skapar en tydlig orientering och effektiv logistik.

Nulägesanalys för risker och konsekvenser

Tillträde till nya lokaler måste garanteras senast juli 2026 för att säkerställa kontinuitet i Yrgos verksamhet på Molinsgatan 23. En försening skulle påverka utbildningskvaliteten negativt. Utbildningsnämnden fattar beslut i ärendet den 25 mars 2025. Styrgrupp för utbildningsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen fattade beslut om att rekommendera nämnderna att bifalla alternativ A, samlokalisering, den 28 februari 2025.

För att riskhantera den korta tidsfristen för uppdraget kommer fastighetsägaren att starta projektering efter beslut om inhyrning i stadsfastighetsnämnden och i utbildningsnämnden men innan kommunstyrelsen fattat beslut om inhyrning. I det fall kommunstyrelsen inte fattar beslut om inhyrning kommer fastighetsägaren att bära den ekonomiska risken för upparbetade kostnader.

Fastighetsägaren har identifierat fyra investeringsrisker som bedömts ha låg sannolikhet för utfall. Dessa har därför presenterats som separata investeringsrisker med presenterad maximal ekonomisk hyreskonsekvens, se bilaga 1. Skulle samtliga fyra inträffa uppgår hyreskonsekvensen till 855 tusen kronor per år under hela kontraktperioden.

På grund av projektets höga prioritet och tidsfaktorns betydelse, samt verksamhetens flexibilitet att anpassa sig efter lokalens förutsättningar, kommer Göteborgs stads tekniska krav och anvisningar (TKA) inte att användas. Eftersom hyresgästen inte ställer krav på byggnaden minskar risken för upphandlingsplikt, vilket möjliggör tillträde till lokalen i juli 2026, förutsatt att inga oförutsedda hinder uppstår.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att inhyrningen på Forskningsgången 4, Lindholmen väl möter utbildningsnämndens behov. Samtidigt möjliggör inhyrningen en samlokalisering med deras befintliga verksamhet där. Denna lösning skulle effektivisera lokalutnyttjandet och sänka hyreskostnaderna för utbildningsnämnden. Förvaltningen föreslår därför att inhyrningen genomförs och att stadsfastighetsnämnden tillstyrker beslutet.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-03-25

Samlokalisering av Yrgo till Lindholmen

§ 43, 0444/25

Beslut

Utbildningsnämnden beslutar

1. att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att inhyra fastighet SVEA på Forskningsgången 4 Lindholmen enligt alternativ A i förstudien.
2. att godkänna hyresnivå om 17 470 000 kr per år för fastigheten SVEA på forskningsgången 4 Lindholmen
3. att ärendet justeras omedelbart.

Handling/ar

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens samverkansgrupp 2025-03-17

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Dag för justering

2025-03-25

Vid protokollet

Sekreterare

Britta Ryding

Ordförande

Parisa Rezaeivar

Justerande

Pär Gustafsson

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

Diarienummer 0444/25

Handläggare

Peter Skoglund

Telefon:

E-post: fornamn.efternamn@educ.goteborg.se

Samlokalisering av Yrgo på Lindholmen

Förslag till beslut

I utbildningsnämnden:

1. Besluta att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att inhyra fastighet SVEA på Forskningsgången 4 Lindholmen enligt alternativ A i förstudien.
2. Besluta att godkänna hyresnivå om 17 470 000 kr per år för fastigheten SVEA på forskningsgången 4 Lindholmen

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen utför yrkeshögskoleutbildning genom verksamheten Yrgo på Molinsgatan 23 och Lärdomsgatan 3. En förstudie har genomförts inom Stadsfastigheter för att hitta möjlighet till samlokalisering av Yrgos verksamhet på Lindholmen. Detta innebär att verksamheten på Molinsgatan 23 flyttar till Lindholmen. Resultatet av denna förstudie är två alternativ. Dessa alternativ är full eller delvis samlokalisering. Förstudien rekommenderar full samlokalisering på Lindholmen genom inhyrning i fastigheten SVEA på Forskningsgången 4, ägd av Chalmers fastigheter. Detta alternativ omnämns som "Alternativ A" i bifogad förstudie och rekommenderas utifrån ökad effektivitet och resursoptimering.

För att undvika dubbel hyra behöver hyreskontraktet för Lärdomsgatan 3 sägas upp senast 31 mars 2025 och omvandlas till ett korttidsavtal i linje med omlokaliseringen.

Lokalerna på Molinsgatan 23 kan därefter anpassas till gymnasieverksamhet och bidra till ökat antal gymnasieplatser centralt i Göteborg. Denna anpassning kan då utföras i samband med den planerade renoveringen av Molinsgatan 23 som påbörjas under våren 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har redovisat hyresnivåer för de två olika alternativen samt gett rekommendation för fortsatt beslut. Denna rekommendation kommer utifrån den ekonomiska analysen.

Förstudien har genomgått en risk- och konsekvensanalys där det ekonomiska perspektivet har hanterats.

Bedömning ur ekologisk dimension

En samlokalisering bedöms ge positiv ekologisk effekt utifrån att ett minskat antal fastighetsobjekt kommer att behöva drivas.

Bedömning ur social dimension

I Göteborgs stad ska alla medborgare kunna växa upp med möjligheten att förverkliga sina drömmar. En jämlik stad innebär likvärdiga förutsättningar och att alla har tillgång till bostad, en god hälsa men också skola och utbildning. En omlokalisering av verksamheten inom Yrgo kommer ge positiv effekt på verksamheten som då gagnar de medborgare som nyttjar verksamheten på Yrgo.

Samtidigt kommer den utökning av gymnasieplatser som sker på Molinsgatan innebära att fler elever får sin önskan uppfylld genom sitt förstahandsval av en kommunal gymnasieplats i centrala delar av Göteborg.

Samverkan

I förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 17 mars 2025.

Bilagor

1. Förstudierapport UBF / YRGO – inhyrning skollokaler på Lindholmen
2. Yttrande avseende förstudie inhyrning av skollokaler på Lindholmen för YRGO
3. Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av UBF / YRGO – Inhyrning skollokaler på Lindholmen

Ärendet

Utbildningsförvaltningen utför yrkeshögskoleutbildning genom verksamheten Yrgo på Molinsgatan 23 och Lärdomsgatan 3. En förstudie har genomförts inom Stadsfastigheter för att hitta möjlighet till samlokalisering av Yrgos verksamhet till Lindholmen. Detta innebär att verksamheten på Molinsgatan 23 flyttar till Lindholmen. Resultatet av denna förstudie är två alternativ. Dessa alternativ är full eller delvis samlokalisering. Förstudien rekommenderar full samlokalisering på Lindholmen genom inhyrning i fastigheten SVEA på Forskningsgången 4, ägd av Chalmers fastigheter. Detta alternativ omnämns som ”Alternativ A” i bifogad förstudie och rekommenderas utifrån ökad effektivitet och resursoptimering.

För att undvika dubbel hyra behöver hyreskontraktet för Lärdomsgatan 3 sägas upp senast 31 mars 2025 och omvandlas till ett korttidsavtal i linje med omlokaliseringen.

Lokalerna på Molinsgatan 23 kan därefter anpassas till gymnasieverksamhet och bidra till ökat antal gymnasieplatser centralt i Göteborg. Denna anpassning kan då utföras i samband med den planerade renoveringen av Molinsgatan 23 som påbörjas under våren 2026.

Beskrivning av ärendet

Utbildningsnämnden har gett uppdrag till Stadsfastigheter att utreda möjlighet till samlokalisering av Yrgo till Lindholmen. En förstudie har genomförts. Denna samlokalisering kommer möjliggöra samordningsfördelar genom att samla Yrgos verksamhet på en plats. Samtidigt kommer antalet gymnasieplatser öka och på så sätt möjliggöra för fler elever att komma in på sitt förstahandsval.

Förstudien har resulterat i två alternativ. Dessa alternativ är full eller delvis samlokalisering. Förstudien rekommenderar full samlokalisering till Lindholmen genom inhyrning i fastigheten SVEA på Forskningsgången 4, ägd av Chalmers fastigheter. Detta alternativ omnämns som ”Alternativ A” i bifogad förstudie. Rekommendationen utgår ifrån ökad effektivitet och resursoptimering för Yrgo.

Utbildningsförvaltningen har möjlighet att inhyra hela eller delar av denna fastighet.

Idag har Yrgo totalt 10 389 kvm lokalarea (LOA), fördelat på 5525 kvm på Lärdomsgatan 3 och 4864 kvm på Molinsgatan 23. Verksamheten är idag uppdelad på två adresser, vilket innebär att flera funktioner finns i dubbel uppsättning. En samlad placering på Lindholmen skulle därför innebära en mer effektiv drift och resursanvändning.

Vid inhyrning av delar kan verksamheten på Molinsgatan 23 omlokaliseras till fastigheten SVEA på forskningsgången 4. Om hela fastigheten tas i anspråk kan en samlokalisering av den befintliga verksamheten på Lindholmen göras till denna fastighet. Verksamheten inom Yrgo kan då vara samlad i ett hus med de samordningsvinster som då uppstår.

Alternativ A beskriver en full samlokalisering till Forskningsgången. Ny hyresnivå för inhyrning av fastigheten SVEA på forskningsgången 4 uppgår till 17 470 000 kr och avser 7 841 kvadratmeter.

Alternativ B som beskriver en omlokalisering av Molinsgatan till Forskningsgången innebär en hyra på 10 660 000 kr för den nya ytan samt 11 977 000 kr för den befintliga verksamheten på Lärdomsgatan på Lindholmen. Alternativ B medför därav en total hyra på 22 637 000 kr

Dagens hyresnivå utifrån de 10 389 kvm för Yrgo uppgår till 16 020 000 kr. Denna hyra kommer av 4864 kvm på Molinsgatan 23 samt 5525 kvm på Lärdomsgatan 3.

För att undvika en situation om dubbel hyra behöver nuvarande hyreskontrakt för Lärdomsgatan 3 på Lindholmen sägas upp innan 2025-03-31. Hyreskontraktet kommer då omvandlas till ett kort avtal som anpassas med omlokalisering av all verksamhet till fastigheten SVEA på forskningsgången 4.

Lokalerna på Molinsgatan 23 kan därefter anpassas till gymnasieverksamhet och bidra till ökat antal gymnasieplatser centralt i Göteborg. Denna utökning av gymnasieplatser grundar sig i hög efterfrågan på högskoleförberedande program. Denna anpassning kan utföras i samband med den planerade renoveringen av Molinsgatan 23 som påbörjas under våren 2026.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Förvaltningens bedömning är att en samlokalisering enligt alternativ A i förstudien är det mest fördelaktiga.

En samlokalisering av Yrgo bedöms kunna ge flera positiva effekter för verksamheten såsom utökat samarbete och effektivisering av gemensamma resurser. Detta i sin tur leder till en ökad kvalitet inom kärnverksamheten hos Yrgo.

Den framtida lokalen SVEA på forskningsgången 4 på Lindholmen är anpassad till att möta dagens moderna lärmiljöer samt erbjuder en bättre arbetsmiljö. Fastigheten är även mer flexibel jämfört med Molinsgatan vilket möter det föränderliga behov som Yrkeshögskola innebär. Ett kontinuerligt ansökningsförfarande pågår utifrån arbetsmarknadens varierade behov vilket medför behov av flexibilitet i verksamheten.

Till detta kommer den utökning av gymnasieplatser som kan utföras på Molinsgatan innebära att fler elever får sin önskan uppfylld genom sitt förstahandsval till en kommunal gymnasieplats i centrala delar av Göteborg.

Tomas Berndtsson
Förvaltningsdirektör

Peter Skoglund
Avdelningschef