



Datum 2020-10-06  
Diarienummer 1225/19

## Yttrande

### Yttrande från stadsledningskontoret efter förstudie om rivning och ersättning av Noleredsskolan F-6

Enlig uppdragsbeställning till stadsledningskontoret daterad 2020-02-28 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende rivning och ersättning av Noleredsskolan F-6. Uppdraget innebar att studera hur dagens F-6-skola i ett första skede kan ersättas med en ny F-6-skola för 570 elever, i stort sett lika nuvarande kapacitet, men som i en framtida tillbyggnadsetapp kan expanderas med ytterligare 190 platser till att totalt omfatta 760 elever. Tillbyggnaden i etapp två ska kunna genomföras under pågående verksamhet vilket ställer krav på en sammanhängande planering och rätt disponering av fastigheten.

Resultatet av förstudien innebär att stadsledningskontoret gör bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl.

Samtliga byggnader inom fastigheterna Torslanda 36:118 och 36:20 rivs. En ny sammanhållen skolbyggnad i två våningsplan uppförs i områdets nordvästra hörn. Kapaciteten motsvarar 570 elever eller tre paralleller F-6. Placeringen är vald eftersom befintliga skyddsrum då kan sparas. Den nya skolan förses med ett tillagningskök. Byggnaden kan i en framtida etapp kompletteras med en tillbyggnad i två våningsplan som ger kapacitet för ytterligare 190 elever eller motsvarande ytterligare en parallell. En ny, delbar skolidrottshall med fullmått (planyta minst 20x40 m) placeras fristående på skolområdets östra del så att byggnaden även kan fungera som bullerskärm mot Kongahällavägen.

Lokalförvaltningen har i dialog med grundskoleförvaltningen bedömt att en önskad framtida expansionsmöjlighet utan behov av ytterligare evakueringar innebär att den första byggetappen måste innehålla viss överyta. I korthet innebär det att kapaciteten hos vissa gemensamma funktioner som kök, matsal, specialsalar och administration redan från start dimensioneras för ett

högre relevant än skolan kan förväntas ha vid verksamhetsstart. I ett nutids och närtidsperspektiv påverkar detta grundskolenämndens lokalkostnader för objektet vilket nämnden får värdera i samband med sitt beslut.



Under byggskedet föreslås skolverksamheten evakueras till samma paviljonger som idag används för evakuering till projektet Torslandaskolan F-6. Detta skapar tidsmässiga beroenden mellan projekten på så sätt att byggnation inte kan starta förrän Torslandaskolan F-6 är färdig. I syfte att säkra finansieringen för paviljongetableringen behöver grundskolenämnden ta ställning till detta yttrande senast vid sitt sammanträde i november 2020.

## Hyra

From 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till lokalnämnden.

Lokalförvaltningen har tillsammans med sina hyresgäster påbörjat arbetet med ny hyressättning och har som mål att införa denna från och med den 1 januari 2022.

Mot bakgrund av att ovan utvecklingsarbete pågår blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

### ***1. Årshyra för lokalerna***

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftskostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Driftskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till **20 500 tkr**.

### ***2. Investeringsrelaterade driftkostnader***

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att debiteras vid ibruktagande av lokalerna.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

*Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader*

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 30 900 tkr. Se nedan specifikation.

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Evakueringskostnader (etablering och avetablering) | 8 645  |
| Rivningskostnader                                  | 5 150  |
| Nedskrivning av bokfört värde                      | 17 105 |

## **Fakturerering**

Om grundskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer lokalförvaltningen att behöva fakturera upparbetade förstudiekostnader motsvarande 215 tkr.

## **Grundskolenämndens beslut distribueras till:**

Lokalnämnden

Stadsledningskontoret

*Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39*

## **Stadsledningskontoret**

### **Johan Nyström**

Planeringsledare

E-post: [johan.nystrom@stadshuset.goteborg.se](mailto:johan.nystrom@stadshuset.goteborg.se)

Telefon 031-368 02 35

### **Jörgen Samuelsson**

Avdelningschef Planering och analys

E-post: [jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se](mailto:jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se)

Telefon: 031-368 00 34