



Rapport

Alternativ lokalisering till Angeredsgymnasiet

2024-10-03

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
1.1	Ärende.....	3
1.1.1	Avgränsningar	4
2	Beskrivning.....	4
2.1	Nuvarande lokal.....	4
3	Behov	4
4	Lokal- och fastighetssök.....	5
5	Slutsats	6
6	Sammanfattning.....	7

1 Bakgrund

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie av den byggnad som bla innehåller Angeredsgymnasiet och riksgymnasiet för rörelsehindrade utifrån att byggnaden och dess installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Den kommer att behöva ersättas helt eller delvis eller behöva genomgå en omfattande reinvestering för att förlänga livslängden. Byggnaden består av en låg- och en högdelen. Förstudien visar att en rivning och ersättning av lågdelen ser ut att vara det mest ekonomiska och klimatmässiga alternativet. Vad som ska ske med högdelen kommer att behöva utredas vidare. Angeredsgymnasiet tillsammans med Riksgymnasiet för rörelsehindrade har nästan uteslutande sin verksamhet i lågdelen av byggnaden.

För att fortsätta arbetet med förstudien inför reinvestering- eller ersättningsinvestering behöver stadsfastighetsförvaltningen veta hur samtliga förvaltningar som har verksamhet i dessa lokaler ser på det fortsatta lokalbehovet. Förvaltningar som är påverkade av förändringar i den byggnad som till stor del utgörs av Angeredsgymnasiet är: grundskoleförvaltningen och socialförvaltning nordost. Kulturförvaltningen och utbildningsförvaltningen är samlokaliserade med kök och matsalsfunktion i Blå Stället, vilket är sammanbyggt med komplexet Angeredsgymnasiet. Detta gör att även kulturförvaltningen behöver involveras i dialogen kring en lokalförändring av byggnaden som innehåller Angeredsgymnasiet. Gymnasieverksamheten är för övrigt lokaliserad i byggnaden Angeredsgymnasiet.

Inför ett kommande ställningstagande i stadsfastighetsnämnden avseende reinvestering och/eller ersättningsinvestering av byggnaden Angeredsgymnasiet är det relevant att känna till samtliga nuvarande nämnders lokalbehov med eventuella önskade strukturella lokalförändringar utifrån planerade verksamhetsförändringar.

Mot denna bakgrund har utbildningsnämnden beslutat den 18 juni 2024 (§ 111 0466/24) att ge förvaltningsdirektör i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen utreda förutsättningar för en lokalisering av Angeredsgymnasiet för 800-1000 elever med:

- a) Lokalisering på nuvarande plats samt
- b) Lokalisering utifrån behov och förutsättningar i hela stadsområde nordost.

Förvaltningen ska planera och agera för att riksgymnasiet för rörelsehindrade även fortsatt är samlokaliserat med Angeredsgymnasiet.

1.1 Ärende

Förvaltningsdirektör utbildningsförvaltningen har gett stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda alternativ lämplig lokalisering av nya Angeredsgymnasiet i stadsområde nordost. 2024-06-24, 0466/24.

1.1.1 Avgränsningar

Denna utredning tittar på möjligheten att finna lösningar som ryms inom samma tidsspann som en re- och nyinvestering i nuvarande Angeredsgymnasiet skulle ta.

Den andra avgränsningen avser att förhålla sig till Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler. KF 2023-01-26 § 22. Vilken beskriver att vid långsiktiga lokalbehov om 15 år eller längre ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi (nämnd eller bolagsstyrelse) om inte detta är möjligt ska 3D-fastighetsbildning provas alternativt markköp. Om inget av detta bedöms vara möjligt eller lämpligt kan staden välja, efter beslut i kommunstyrelsen, att hyra lokaler även för i grunden långsiktiga lokalbehov.

Då en re-och nyinvestering på nuvarande lokalisering av Angeredsgymnasiet även skulle möjliggöra en nybyggnad av skollokaler för anpassad gymnasieskola för 100 elever så tas denna möjlighet också med i jämförelsen

Förutsättningar för idrottshall beskrivs kort.

2 Beskrivning.

2.1 Nuvarande lokal

Stadsfastighetsförvaltningen har låtit utföra en volymförstudie på Angeredsgymnasiet vilken har mätt upp ytor i den befintliga skolan utifrån relationshandlingar och förtecknat dessa i ett lokalprogram. Detta lokalprogram ger att Angeredsgymnasiet och Riksgymnasiet för rörelsehindrade har ca 8 200 kvm hyresgrundande yta. I denna volym ingår ej kök och matsal samt idrottshall.

3 Behov

Stadsfastighetsförvaltningen har gjort en uppskattning avseende vilket ytbehov som behöver lokaliseras utifrån inriktningen att titta på två skolstorlekar 800 elever respektive 1000 elever. I båda skolstorlekarna är Riksgymnasiet för rörelsehindrade inräknat med 50 elever. Uppskattad lokalarea och fastighetsstorlek redovisas i nedan tabell 1. Uppskattat ytbehov bygger på ett normalutfall och tar inte hänsyn till komplexiteter i markförhållanden såsom exempelvis skyfallsytor och topografi.

För varje skolstorlek har stadsfastighetsförvaltningen även tittat på hur stor lokalarea och fastighetarea som kommer att behövas om anpassad gymnasieskola samlokaliseras med gymnasieskola inklusive Riksgymnasiet för rörelsehindrade.

TYP	Uppskattad lokalarea	Uppskattat fastighetsbehov byggnad i 3 plan
Gymnasieskola 800 elever med eget kök och matsal		
- varav 50 Riksgymnasiet Rörelsehindrade	ca 7 800 kvm	4 500 kvm
- varav 50 riksgymnasiet Rörelsehindrade och 100 anpassad gymnasieskola	ca 13 000 kvm	9 000 kvm
Gymnasieskola 1000 elever med eget kök och matsal		
- varav 50 Riksgymnasiet Rörelsehindrade	ca 9 800 kvm	5 500 kvm
- varav 50 riksgymnasiet Rörelsehindrade och 100 anpassad gymnasieskola	ca 15 000 kvm	11 000 kvm
Anpassad gymnasieskola 100 elever (ca 70% av lokalarean i ett plan)	ca 5 500 kvm	ca 7 000 kvm

4 Lokal- och fastighetssök

Stadsfastighetsförvaltningen har i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen tittat på olika möjligheter att lokalisera en gymnasieskola i området mellan Angered och Gamlestaden utifrån de beskrivna avgränsningarna

4.1 Kommunalt ägd fastighet som är planlagd för ändamålet skola eller centrumändamål.

Hjällbo centrum öster, fd Hjällboskolan, Hjällbo 10:1. Nuvarande detaljplan består av en fastighet som medger allmänt ändamål och är tillräckligt stor för att inrymma en gymnasieskola. Fastigheten är på ca 20 000 kvm. Här finns tre byggrätter på sammanlagt 34 000 kvm BTA i ett till tre plan. Vilket skulle räcka för både gymnasieskola, riksgymnasium och anpassat gymnasium för 100 elever samt idrottshall. Fastigheten är del i ett pågående detaljplanearbete för bostadstäder och förskola. Planerat samråd 2025-11-19.

Meteorgatan, Bergsjön, Bergsjön 10:6. Fastigheten är på ca 17 000 kvm med en möjlig byggrättsvolym om ca 20 000 kvm BTA i två plan. Vilket skulle räcka för både gymnasieskola, riksgymnasium och anpassat gymnasium för 100 elever samt idrottshall. Området är del i pågående arbete för stadsutveckling med bostadsinnehåll och tillkommande förskolor i området mellan Rymdtorget och Komettorget. Tidigare stod en förskola på denna fastighet, tanken är att denna ska återuppföras när behov uppstår.

4.2 Kommunalt ägda lokaler via nämnd eller bolag.

Kviberg Kaserner. Ligger inom ett ej detaljplanlagt område och ägs av Higab och är upptaget i bevarandeprogrammet, samt att stora delar av lokalerna är uthyrda. Läget är dock nära idrottsområde. Utredning får, i dialog med nuvarande ägare Higab, visa om det är möjligt och lämpligt att ställa om och bygga ut denna fastighet till gymnasieskola.

4.3 Kommunal mark ej planlagd

Om det inkommer ett uppdrag från utbildningsnämnden kan stadsfastighetsförvaltningen i samverkan med exploateringsförvaltningen påbörja ett marksök för en kommande planläggning för gymnasieverksamhet.

4.4 Markköp av på privata marknaden

Det finns enligt stadsbyggnadsförvaltningen privata fastighetsägare som skulle kunna ha mark att planlägga samt att det finns vilande planansökningar hos privata fastighetsägare där fortsatt utredning krävs för att möjliggöra en planändring för nybyggnation av skola. En möjlig väg blir då markköp för att möjliggöra ett byggande i egen regi.

4.5 Inhyrning av lokal hos privat fastighetsägare

Det finns några redan uppförda kontorslokaler, främst i den södra delen av den utpekande geografien, som efter utredning skulle kunna visa sig fungera för en gymnasieskola. Denna typ av utredning blir i så fall föremål för en upphandling av inhyrning i enlighet med LOU. För att inte äventyra en eventuell upphandling kan dessa ej presenteras med adress och ägare.

5 Slutsats med kommentarer

Stadsfastighetsförvaltningen har i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen gjort en översiktlig genomgång av möjliga placeringar av en gymnasieskola i området mellan Angereds Centrum och Gamlestaden. Genomgången visar att det inte finns några självklara svar.

Utifrån punkterna under rubriken lokal-och fastighetssök finns nedan motsvarande punkter med kommentarer och i vissa fall tidsuppskattningar utifrån de olika förutsättningarna.

5.1 Kommunalt ägd fastighet som är planlagd för ändamålet skola eller centrumändamål.

Båda de utpekade fastigheterna är planerade för annat ändamål. Att använda de befintliga detaljplanerna skulle ur ett stadsutvecklingsperspektiv inte ge ett optimalt nyttjande av marken i enlighet med översiktsplanen och den av staden önskade tätheten i utpekade centrala knutpunkter. Troligt att stadsbyggnadsförvaltningen inte skulle backa från beslutad inriktning avseende stadsutveckling.

5.2 Kommunalt ägda lokaler via nämnd eller bolag.

I denna översiktliga studie har inga lämpliga kommunalt ägda tomställda lokaler kunnat lokaliseras. Lokalerna i Kvibergs kaserner är idag uthyrda, men det skulle på sikt kunna finnas en möjlighet att förändra detta förhållande. Då lokalerna ingår i bevarandeprogrammet finns risk att en om-och tillbyggnation kan bli svår. För staden kan det vara positivt med en långsiktig hyresgäst då lokalerna måste bevaras. Idrottsanläggning finns i närområdet.

5.3 Kommunal mark, ej planlagd

Staden äger mark i området från Angered till Gamlestaden. En process att planlägga ny mark uppskattas ta mellan 4-7 år beroende på komplexitet. Till denna tidshorisont ska läggas projektering och byggnation innan det finns en färdig byggnad. Denna process skulle kunna medge placering av gymnasieskola, riksgymnasium och anpassat gymnasium inom samma fastighet. Lokalisering av idrottshall behöver utredas.

5.4 Markköp på privata marknaden.

Markköp skulle ge förutsättningar för att bygga en skola i egen regi. Förutsätter att markägaren vill sälja till staden och att staden vill betala det som markägaren anser marken vara värd. Mark för bostadsändamål betingar ett högre värde än mark för kommunal service. Denna process skulle kunna medge placering av gymnasieskola, riksgymnasium och anpassat gymnasium inom samma fastighet om det finns tillräckligt stora fastigheter till salu. Lokalisering av idrottshall behöver utredas.

5.5 Inhyrning av lokal hos privat fastighetsägare.

Utifrån Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler är inhyrning för ett långsiktigt behov det alternativ som ska utredas sist om ingen annan lösning finns att tillgå. Utbildningsnämnden behöver inkomma till stadsfastighetsförvaltningen med ett uppdrag om att utreda och hyra in lokal om övriga möjligheter är avfärdade. Inhyrningsprocessen att hyra en lokal av denna storlek och kontraktsbindande värde tar uppskattningsvis 2 år. Därefter tillkommer eventuell ombyggnation. Att placera samtliga tre gymnasieformer i samma byggnad kan troligen bli svårt då det är önskvärt att matsal och kök samt stora delar av riksgymnasiet och anpassade gymnasiet är placerade i markplan. Lokalisering av idrottshall behöver utredas.

6 Sammanfattning

Det finns flera riktningar som utbildningsnämnden kan välja att gå för att etablera ett gymnasium på annan plats, ägandeperspektivet och tidsperspektivet behöver dock beaktas. Behovet av reinvestering och/eller ersättningsinvestering av Angeredsgymnasiet kommer stadsfastighetsnämnden behöva ta ställning till i närtid utifrån byggnadens status och befintliga hyresgäster. Bilden är dock att en ersättningsinvestering inte kan planeras förrän utbildningsnämnden beslutat om vilken riktning man ser vara lämplig för den egna verksamhetens lokalisering. Reinvestering i den befintliga byggnaden kan behöva ske fram tills dess att annat beslut är fattat. Detta kommer att påverka hyresnivån enligt gällande hyresmodell och framtida avskrivningar.