



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024

Diarienummer SFF-2023-00018

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Lerlyckeskolan F-6 evakuering och provisorisk expansion, paviljongprojekt (SFF- 2023-00732).
 - b. Sandeklevsskolan anpassning kök och matsal, nyinvestering (SFF-2023-03018).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt utbildnings- och grundskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskola 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till utbildnings- och grundskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs Stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och

förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Funktionella och ändamålsenliga grundskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra skollokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade skolgårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmonster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör skolgårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-05-27).
Senaste FSG

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut
2. Delegationsbeslut grundskoleförvaltningen Lerlyckeskolan

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt.

Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2024-04-01 – 2024-05-02)

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; förskola, grundskola- och gymnasieskola samt boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1.a Lerlyckeskolan F-6 evakuering och provisorisk expansion

I april 2023 gav grundskoleförvaltningen i uppdrag åt stadsfastighetsförvaltningen att utreda en möjlig evakuering för Lerlyckeskolan, samt ytterligare utökad kapacitet för möjlig expansion utifrån ett ökat elevantal i området. Den totala volymen som paviljonguppställningen avser att inrymma motsvarar en F-6 skola för 570 elever, tre paralleller med separat idrottslösning. Platsen för uppställning av paviljongerna som utretts är Slätta Damm IP på Hisingen. Byggnaden kommer inrymma samtliga funktioner för att bedriva skolverksamhet, inklusive ytor för storkök och matsal samt slöjd. Ytorna kring Slätta Damm IP är stora och ger goda förutsättningar för att kunna tillskapa en tillhörande skolgård. IOFF använder idag ytan för uthyrning till föreningar, i första hand till fotbollsklubbar. Det finns en önskan från Grundskoleförvaltningen att fortsatt möjliggöra detta utanför verksamhetstid.

Den bakomliggande orsaken till uppdraget är att en statusbesiktning av Lerlyckeskolan 2019 har konstaterat eftersatt underhåll samt vissa byggtekniska, ytskikt-mässiga fel och brister i skolbyggnaden. Utredningens slutsats är att det krävs en omfattande renovering vilket förutsätter evakuering av verksamheten. Vidare har stadsfastighetsförvaltningen bedömt en förväntad investeringsutgift om närmare 360 mnkr för att riva och bygga en ny och större skola som ersätter Lerlyckeskolan, en kostnad som ligger i paritet med projekt Vättnedalskolan i Tynnered. Då arbete pågår inom projektet utifrån stadsfastighetsförvaltningens uppdrag att sänka produktionskostnaderna har beslut att gå vidare

med Lerlyckeskolan skjutits fram av grundskoleförvaltningen. Utifrån skolans skick är ändå grundskoleförvaltningens bedömning att evakuering behöver genomföras även om beslut för att ersätta skolan inte är tagna.

Beslut samt uppdrag till Stadsfastighetsförvaltningen att genomföra evakuerings- och expansionsprojekt för Lerlyckeskolan F-6 är taget på delegations hos grundskoleförvaltningen den 24 april 2024.

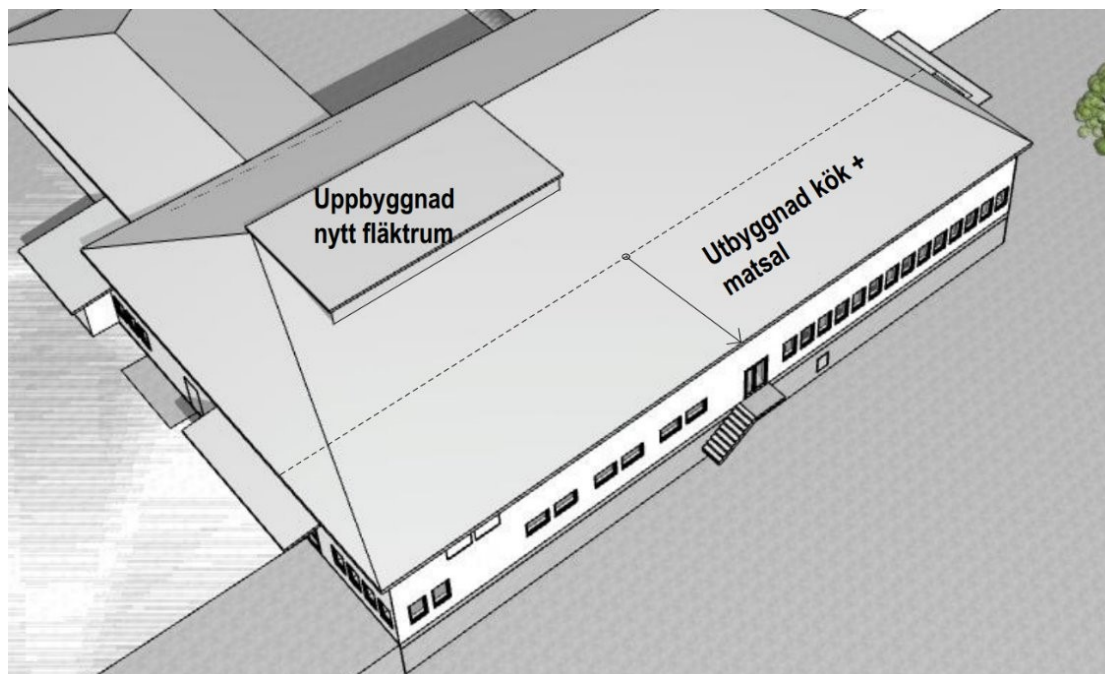
Projektnamn/ finansiella uppdrag	Projekt-budget investering (tkr)	Investeringsrelaterade driftkostnad* (tkr)	Kontraktsvärde driftskostnad** (tkr)	Kontrakts-tid (år)	Diarie-nr
Lerlyckeskolan evakuering (23089)		35 900	33 400	5 år	2023-00735
Lerlyckeskolan provisorisk expansion (23186)	17 950		16 700	5 år	2023-00735
Total summa att besluta	17 950	35 900	50 100		

*Investeringsrelaterade driftkostnader avser etablering av evakueringspaviljong och faktureras verksamhetsnämnd.

**Kontraktsvärde avser total kostnad för inhyrningen av paviljongen (dvs hyra per år x kontraktstid).

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

1.b Sandelevsskolan, anpassning kök och matsal



Sandeklevsskolan F-9 består av två byggnader, hus A och hus B. Skolans storkök och matsal finns i hus A och är ett mottagningskök som kan ta emot cirka 400 portioner: Matsalen har cirka 150 sittplatser. I nordost som helhet finns en brist på produktionskapacitet i storkök. För att tillgodose behovet produceras mat till flera skolor i Hjällboskolans tidigare lokaler. Dispensen för att ha kvar verksamhet i Hjällboskolan löper ut vid årsskiftet 2025/2026 och arbete pågår med att förlänga

dispensen till vårterminens slut 2026. Därefter förväntas inte möjligheterna att vara kvar i lokalerna finnas kvar utifrån planerad bostadsexpansion i området. Utifrån detta har en förstudie för utökning av storkök på Sandeklevsskolan genomförts för att ersätta lokalerna i Hjällboskolan. I framtaget förslaget byggs mottagningsköket om till ett tillagningskök med kapacitet om 780 portioner/dag. Matsalens sittplatser utökas till 270 stycken.

Projektnamn	Projekt- budget investering (tkr)	Investerings- relaterade driftkostnad* (tkr)	Diarie-nr
Sandeklevsskolan, anpassning kök och matsal (23129)	38 740	0	2023-03018
Total summa att besluta	38 740	0	

**Inga investeringsrelaterade driftkostnader innefattas i projektet.*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra projekten enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-05-02
Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	Diarie-nr
Regnbågsgatan grundskola nybyggnation, detaljplan (21899)	2023-01730
Lillebyskolan F-6, Verksamhetsanpassning kök och matsal (22721)	2023-04202
Utbynässkolan F-3 ombyggnad kök och matsal (21940)	2023-01961
Torpaskolan - verksamhetsanpassning A,B,C (22166)	2023-02849
Schillerska gymnasiet evakueringsuppdrag (23056)	2023-02795

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att fortsätta utreda följande projektet inför senare genomförandebeslut för följande projekt

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Lundensskolan lokalanpassning, reinvestering (14785)	7 500	2023-02676
Bergumsskolan F-9 verksamhetsanpassningar (20816)	1 350	2023-00475
Kortedala/Bergsjön "Utmarksskolan" anpassning storkök (18817)	2 900	2024-01152

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt

Projekt - inhyrning	Total kapitalbindning (tkr)	Antal år	Diarie-nr
Gustaviaskolan ytterligare lokaler (21056)	11 700	10 år	2023-01139
Kulturskola, Grundskoleförvaltningen -inhyrning förråd (21920)	861	3 år	2023-01956

Projekt - nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Driftskostnad (tkr)	Diarie-nr
Hagaskolan utökning kök och matsal (22899)	9 800		2023-00434
Annedalsskolan, verksamhetsanpassningar (22725)	1 950		2023-03255
Projekt – reinvestering	Projektbudget (tkr)	Driftskostnad (tkr)	Diarie-nr
Karl Johanssskolan evakuering i samband med reinvestering (19133)		5 420	2023-03937
Bergumsskolan F-9 evakuering (22048)		8 145	2024-00343
Bergsjöskolan, elarbeten (22818)	790		2024-00101
Kärraskolan- takläckage HUS G (22815)	1 100		2024-00104

4. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera avvikelser i följande projekt:

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny budget	Diariennr
Näsets skolan om- tillbyggnad (18405)	2 000	95	166	2 261	2023-01340
Bräckes skolan, temporär evakueringslokal (18627)	1 000		1 800	2 800	2023-02191
Bärbys skolan invändig renovering (20502)	2 100	2 900		5 000	2023-02113
Fjällskolan omläggning golv kök (20645)	2 000		400	2 400	2023-03300
Schillerska fönsterrenovering (18393)	4 000	1 500	1 200	6 700	2023-02831
Änghagsdalen 16 - ventilation (18417)	1 700		10	1710	2023-03466
Sisjöskolan – ducbyte (19207)	500		225	725	2023-02332
Dalaskolan Hus – belysning, invändig UH (20464)	2 000		810	2 810	2023-02290
Utbynässkolan – verksamhetsanpassning hus A (bruna villan) (23048)	900		1 600	2 500	2023-00335

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny budget	Diariennr
Utbynässkolan – verksamhetsanpassning hus A (bruna villan) (21186)	18 000		7 500	25 500	2023-00335
Frölundaskolan Hus A - Byte av ventilationsaggregat (14398)	500	3472	100	4072	2023-01945
Styrsöskolan verksamhetsanpassning folkbiblioteket (22057)	17 19		1 375	3 094	2023-00861

Delegationsbeslut

Utfärdat 2024-04-23

Diarienummer N609-4118/20

Handläggare: Fredrik Oderth

Beslut (BP 3) att genomföra evakuering av Lerlyckeskolan F-6 till moduler med tidsbegränsade bygglov

Beslut

I grundskolenämnden:

- Grundskoleförvaltningen ger Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra evakuering av Lerlyckeskolan till Slätta Damm IP motsvarande en F-6 skola för 570 elever, tre paralleller, tillagningskök samt temporär idrottslösning i syfte att utöka antalet skolplatser och kunna genomföra en ersättning av befintliga Lerlyckeskolan. Verksamhetsstart i modulerna från och med läsåret 2025/2026.

Motivering

Grundskoleförvaltningens lokalbehovsplan 2023 lyfter fram ett kritiskt underskott på grundskoleplatser i förskoleklass i Centrala Lundby då utbyggnaden av kommunal service avseende platser i grundskola inte gått i takt med bostadsbyggande och befolkningsökning.

Ett par kraftigt försenade skolprojekt som initierats redan under stadsdelstiden i Västra och Östra Biskopsgården samt Lundby saknar ännu beslut om genomförande, medan andra pågår sedan lång tid med oklar tidplan. Lerlyckeskolan bedöms vara det mest kritiska projektet av de projekt som i nuläget saknar beslut.

Grundskoleförvaltningen bedömer att projektet Lerlyckeskolan behöver realiseras inom nutid 1–5 år. Detta då nya skolbyggnader vid befintliga Jättestensskolan (Almqvistgatan) samt Bräckeskolan (Londongatan) sannolikt realiseras först senare i närtid 5–10 år. Grundskoleförvaltningen har gjort bedömningen att det är fördelaktigt att en expansion av Lerlyckeskolan sker i samband med evakuering för att säkerställa tillgång till skolplatser under tiden som ersättning av befintliga Lerlyckeskolan genomförs.

En temporär utökning på Kärrdalskolan F-5 beställd 2022 för att möta behov av skolplatser inom förskoleklass i Lundby tills nya permanenta skolplatser tillförs har blivit kraftigt försenad och har inte kunnat tillföra kapacitet hösten 2023 eller 2024. Genomförandet är i nuläget pausat i väntan på att tidplan för evakuering av Lerlyckeskolan säkerställs.

Läget med platser i förskoleklass i Centrala Hisingen är fortsatt kritiskt, inför kommande läsår placeras barn i yngre åldrar i tidigare förskolelokaler på Lerlyckeskolan.

Befintliga Lerlyckeskolan

Lerlyckeskolan är idag fördelad på flera huskroppar uppförda mellan 1957-62 med undantag av en nyare byggnad från tidigt 2000-tal. En statusbesiktning av Lerlyckeskolan 2019 konstaterar eftersatt underhåll samt vissa byggtekniska, ytskiktmissiga fel och brister i skolbyggnaderna. Utredningens slutsats är att det krävs en omfattande renovering av Lerlyckeskolan vilket förutsätter en evakuering av verksamheten.

Projektet Lerlyckeskolan

Stadsfastighetsförvaltningen har bedömt att en förväntad investeringskostnad för en ny större skola som ersätter Lerlyckeskolan uppgår till cirka 350 mkr där den totala projektkostnaden bedöms till 368 mkr, varav 7 mkr för rivning samt 9 mkr i kostnad för utrangering. Det finns även ett noterat restvärde för Lerlyckeskolan på 7 mkr.

Stadsfastighetsförvaltningen och Grundskoleförvaltningen har bedömt att kostnadsläget för Lerlyckeskolan är snarlikt det i projektet för att ersätta Vättnedalsskolan i Tynnered. Då arbete pågår inom det projektet utifrån uppdrag att sänka produktionskostnaderna har beslut att gå vidare med Lerlyckeskolan skjutits fram. Utifrån skolans skick samt kapacitetsbehovet är Grundskoleförvaltningens bedömning att evakueringen behöver genomföras även om beslut för att ersätta skolan ännu inte är tagna.

Evakuering av Lerlyckeskolan

En kommande evakuering av Lerlyckeskolan blir förhållandevis omfattande, och en av de större som Stadsfastighetsförvaltningen genomfört inom närtid. Projektet är utifrån komplexitet förknippat med risk för avvikelser gällande kostnader, lång tid för upphandling, utdragna handläggningstider för bygglov, samt överklaganden som kan förskjuta den förväntade tidplanen.

Utifrån sannolika långa upphandlingstider, handläggningstider samt möjliga överklaganden bedömer Grundskoleförvaltningen att genomförandet med fördel ska påbörjas omedelbart.

Uppdraget

- Grundskoleförvaltningen ger Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra evakuering av Lerlyckeskolan till Slätta Damm IP motsvarande en F-6 skola för 570 elever, tre paralleller med separat temporär idrottslösning. Modulerna utrustas med tillagningskök enligt TKA 600.

Ekonomiska konsekvenser

Förväntad årshyra:

- Förväntad årshyra för moduler, 9 mkr.
- Förväntad årshyra för separat temporär idrottslösning, 1 mkr

Estimerade projektkostnader vid en moduletablering under 60 månaders tid:

- Projektkostnad, evakuering 46,8 mkr
- Projektkostnad idrottslösning 7 mkr
- Total projektkostnad, 53,8 mkr

Förväntad leverans

- Verksamhetsstart i modulerna från och med läsåret 2025/2026.

Bakgrund

Tidigare Stadsledningskontoret och Lundby Stadsdelsnämnds plan var att ersätta Lerlyckeskolan genom att evakuera skolan till Toleredsskolan då pågående projekt där var klart. Projektet på Toleredsskolan har därefter drabbats av flera förseningar och omtag, och kommer sannolikt pågå fram till 2030. Parallellt har det funnits beroende till Förskoleförvaltningens befintliga förskola Hemmansägaregatan 11 på Lerlyckeskolans fastighet. En förutsättning för att ersätta Lerlyckeskolan har varit att kunna riva förskolan.

Förstudier för Lerlyckeskolan har därför i perioder pausats i väntan på att dessa beroenden ska kunna lösas ut. I och med ökat behov av grundskoleplatser påbörjade Grundskoleförvaltningen hösten 2022 dialog med Idrotts och Föreningsförvaltningen om ytor på Slätta Damm IP för evakuering för att lösa ut beroende till projektet på Toleredsskolan.

Parallellt hanterades beroende till förskoleförvaltningen under tidigt 2023. Avtalet för förskolan har därefter övertagits av Grundskoleförvaltningen.

Grundskoleförvaltningen gav 2023-04-05 Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda evakuering av Lerlyckeskolan motsvarande en F-6 skola för 570 elever, tre paralleller samt ytterligare expansion för ytterligare 380 elever, två paralleller till Slätta Damm IP i Tolered.

Förstudieutredningen konstaterade att önskad volym inte kunde uppnås på den föreslagna platsen Slätta damm IP. Uppdraget reviderades 2023-05-31 med nytt effektmål 570 elever, tre paralleller medan separat uppdrag för moduler på Herrgårdsskolan initierades.

Övriga upplysningar

Enligt delegation från Grundskolenämnden i Göteborgs stad, delegationsordningen nummer 9.1.9.

2024-04-23



Andreas Sjunnesson
Verksamhetschef

GÖTEBORGS STAD

Grundskoleförvaltningen

Fastighet och Säkerhet

Telefon: 031-367 36 68 Mobil: 0737- 45 36 82

E-post: Andreas.Sjunnesson@grundskola.goteborg.se

