



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-07

Ärendenummer SLK-2024-01205

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

Genomförandebeslut för projekt nya Gårdstensskolan

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Genomförandebeslut avseende byggnation av projekt nya Gårdstensskolan med en projektbudget om 509 miljoner kronor (2024 års prisnivå) godkänns.

Sammanfattning

Projekt nya Gårdstensskolan initierades till följd av brister i byggnadens status och skick. Det aktuella projektet avser en nybyggnation av nya Gårdstensskolan med platser inom grundskola, anpassad grundskola och idrottshall till en bedömd investering om cirka 493 mnkr (2024 års prisnivå). Utöver investeringen tillkommer cirka 15,7 mnkr 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 7 800 prisbasbelopp (cirka 447 mnkr 2024 års prisnivå) vilket innebär att genomförandebeslut krävs i kommunfullmäktige.

Grundskolenämnden godkände 2024-09-24 § 169 redovisad årshyra för nya Gårdstensskolan. Idrotts- och föreningsnämnden fattade 2024-09-24 § 129 beslut om att godkänna kommande överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-12-17 § 206 att tillstyrka genomförande av projektet samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut och att godkänna överföring av Gårdstensskolans idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projekt nya Gårdstensskolan planeras att genomföras till en bedömd investering om cirka 493 mnkr. Utöver investeringen tillkommer cirka 15,7 mnkr i investeringsrelaterade driftskostnader vilket avser rivning, evakuering och utrantering av befintliga tillgångar. Investeringen innebär en årshyra för grundskolenämnden på cirka 32 mnkr varav 5 mnkr avser hyreskostnader för idrottshallen och bygger på en överföring av hallen från stadsfastighetsnämnden till idrotts- och föreningsnämnden. Ett övertagande av idrottshallen innebär en beräknad nettokostnad för idrotts- och föreningsnämnden på cirka 10 mnkr per år.

I den kalkylen som gjordes under förstudien bedömde lokalförvaltningen (nuvarande stadsfastighetsförvaltningen) den totala investeringen till cirka 285 mnkr. Efter genomförandebeslut har dels omfattning, dels projektbudgeten förändrats och investeringen uppgår till 493 miljoner kronor. Ökningen på cirka 208 mnkr beror främst på att projektet innehåller en större idrottshall, ökat antal elever i anpassad grundskola och indexökningar. Stadsfastighetsförvaltningen har gjort bedömning att de är för stora att hantera som en avvikelse och projektet har därför lyfts för reviderade beslut i grundskolenämnden och stadsfastighetsnämnden.

Även om investeringen innebär tillkommande driftskostnader för grundskolenämnden, innebär det inte att ytterligare kommunbidrag bör tillskjutas till nämnden utifrån den resursfördelningsmodell som hittills har tillämpats till verksamhetsnämnderna. Nuvarande modell innebär att nämnderna kompenseras för befolkningsförändringar och för pris- och löneutveckling. I den kompensationen inryms kostnader för lokaler, personal med mera till följd av förändrat antal barn i åldersgruppen 6-15 år.

Kommunstyrelsen fick 2024-11-07 § 451 i uppdrag att föreslå en reviderad modell för nämnder som idag får kompensation för befolkningsförändringar som bättre tar hänsyn till den omställningstid som krävs i samband med expansion och omställning, vilket kommer att återrapporteras till förutsättningar för budget 2026. Tillkommande nettokostnader för idrotts- och föreningsnämnden hanteras, i enlighet med de principer för investeringsstyrning som fastställts av kommunfullmäktige, genom att medel avsätts kommuncentralt för att därefter avropas av nämnden i takt med att kostnaderna faller ut. Hanteringen förutsätter att nämnden inarbetar de ekonomiska konsekvenserna av överföringen av idrottshallen i kommande investeringsnomineringar. I tidplanen för projektet anges att ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige i mars 2025 skulle möjliggöra färdigställande av projektet under slutet av 2028.

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 anges att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnationer ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll 2030, i förhållande till 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift i klimatmålen arbetar stadsfastighetsförvaltningen med årliga planer för minskad klimatpåverkan i byggprojekten. Nya Gårdstensskolan kommer som ett led i det arbetet uppföras koldioxidneutralt, vilket innebär ett minskat användande av stål och betong till förmån för mer trä.

Den nya skolan kommer att ha en friyta på cirka 20 kvm per elev och ligger inom det spann som anges i kommunfullmäktiges riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler. Parkområdet som angränsar till skolan förväntas bli en tillgång för verksamheten. I området finns en biologisk mångfald i form av öppna grönytor, buskar och stora träd, men även en fotbollsplan. Nybyggnationen innebär att elevernas närhet till skolan stärks, vilket ger bättre förutsättningar för att kunna ta sig till skolan till fots eller med cykel.

Bedömning ur social dimension

Gårdstensskolan bedöms påverka både eleverna på skolan och området i stort positivt. Den nya skolan förväntas ge goda förutsättningar för att skapa ekonomiskt och pedagogiskt bärkraftiga skolenheter. Skolan ligger i ett område som har ett generellt

högre socioekonomiskt index i jämförelse med andra skolor i staden. Det innebär att eleverna generellt sett har sämre förutsättningar jämfört med andra skolor. En ny skola förväntas ge bättre förutsättningar för elevernas måluppfyllelse.

Grundskolenämnden beslutade 2021-08-17 § 180 att skolan skulle ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och planeras för samnyttjan med andra aktörer i området enligt konceptet skolan som arena. Det syftar till att utjämna skillnader mellan barns uppväxtvillkor. Att skolan byggs som en samlingspunkt för fritidsaktiviteter förväntas också bidra till en aktiv fritid, vilket i sin tur kan ge bättre förutsättningar för att uppnå kunskapskraven i skolan.

Den nya idrottshallen bedöms ha en positiv inverkan på folkhälsan. Tillgången till idrottshallar är en förutsättning för att föreningslivet ska kunna bedriva sin verksamhet och ett tillskott ger förbättrade förutsättningar för det. Närheten till skolans bedöms även ge bättre förutsättningar för att kunna ta sig dit till fots eller med cykel.

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämndens handlingar 2024-12-17 § 206
2. Grundskolenämndens handlingar 2024-09-24 § 169
3. Idrotts- och föreningsnämndens handlingar 2024-09-24 § 129

Ärendet

Grundskolenämnden godkände 2024-09-24 § 169 redovisad årshyra för nybyggnation av Gårdstensskolan inklusive idrottshall. Idrotts- och föreningsnämnden fattade 2024-09-24 § 129 beslut om att godkänna kommande överföring av Gårdstensskolan från stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-12-17 § 206 att tillstyrka genomförande av projektet. Ärendet står nu inför genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Det aktuella projektet avser en rivning av befintliga byggnader och nybyggnation av nya Gårdstensskolan med platser inom grundskola, anpassad grundskola och en idrottshall med en projektbudget om cirka 509 mnkr (2024 års prisnivå). I projektbudgeten ingår investeringsrelaterade driftskostnader på cirka 15,7 mnkr.

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 447 mnkr i 2024 års prisnivå)
- Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall
- Lokalinhyrningar om 20 år eller längre
- Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 650 prisbasbelopp (cirka 95 mnkr i 2024 års prisnivå)

Det aktuella ärendet avser ett projekt där den totala lokalinvesteringen överstiger 7 800 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 nya Gårdstensskolan 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.

Nya Gårdstensskolan

Projektet avser nybyggnation av en F-6 grundskola med 650 platser i grundskola, 42 platser i anpassad grundskola samt tillagningskök. I projektet ingår även rivning av den befintliga idrottshallen och byggnation av en ny fullstor idrottshall. Idrottshallen kommer vid färdigställande att föras över till idrotts- och föreningsnämnden.

Projektet planeras med knappt 11 kvm lokalarea (LOA) per elev i grundskola och knappt 30 kvm LOA per elev i anpassad grundskola. Friytan per elev uppgår till cirka 20 kvm per elev i grundskola och anpassad grundskola.

Idrottshallen uppgår till cirka 3 000 kvm bruttoarea (BTA) och där ingår funktioner för att hallen ska fungera för såväl grundskola, anpassad grundskola som föreningsliv.

Tidigare beslut

Projektet nya Gårdstensskolan initierades 2018 som en konsekvens av brister i den befintliga skolans status och skick. Den förstudie som genomfördes syftade till att utreda en rivning och ersättning av den befintliga skolan med en utökad kapacitet i årskurs 4-9 för att möta kommande behov av skolplatser. Under 2019 evakuerades eleverna på Gårdstensskolan till inhyrda lokaler på Angeredsvinkeln. Lokalnämnden (nuvarande stadsfastighetsnämnden) fattade 2020-04-23 § 59 beslut om att riva Gårdstensskolan exklusive idrottshallen då den fortsatt användes för idrottsundervisning.

Grundskoleförvaltningen beslutade under 2020 att revidera förstudien i enlighet med skolenhetsutredningens principer. Grundskolenämnden fattade 2021-08-17 § 180 beslut om en ny F-6 skola med 650 elever i grundskola, 20 elever i anpassad grundskola och fullstor idrottshall med en preliminär årshyra på cirka 19 mnkr och investeringsrelaterade driftskostnader på cirka 15 mnkr. Nämnden fattade även beslut om att skolan skulle ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och planeras för samnyttjande med aktörer i området enligt konceptet skolan som arena. Lokalnämnden fattade 2022-02-10 § 8 genomförandebeslut för Gårdstensskolan med en projektbudget på cirka 285 mnkr.

Efter besluten har dels omfattning, dels projektbudget förändrats. Därför har stadsfastighetsförvaltningen gjort bedömning att de är för stora att hantera som en avvikelse och projektet har därför lyfts för ett reviderat beslut i grundskolenämnden och stadsfastighetsnämnden.

Grundskolenämnden fattade 2024-09-24 § 169 beslut om att ändra omfattningen i projektet från 20 elever till 42 elever i anpassad grundskola och att godkänna ny redovisad årshyra för nya Gårdstensskolan inklusive idrottshall på 32 mnkr. Av dessa uppgår hyreskostnaden för idrottshall till cirka 5 mnkr.

Idrotts- och föreningsnämnden fattade 2024-09-24 § 129 beslut om att godkänna kommande överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-12-17 § 206 att tillstyrka genomförande av projektet med en projektbudget på 493 mnkr samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut och att godkänna överföring av Gårdstensskolans idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden. Utöver investeringen tillkommer cirka 15,7 mnkr i investeringsrelaterade driftskostnader vilket avser rivning, evakuering och utrantering av befintliga tillgångar. Vid ett genomförandebeslut kommer överföringen av idrottshallen att lyftas till idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden för att formalisera överföringen i enlighet med gällande styrning.

I stadsfastighetsförvaltningens tidplan för projektet framgår att ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige i mars 2025 skulle möjliggöra färdigställande av projektet under slutet av 2028 och verksamhetsstart till vårterminen 2029. Grundskoleförvaltningens inriktning är att årskurs 4-6 flyttar till nya Gårdstensskolan vid färdigställande och att årskurs 7-9 är kvar i befintliga lokaler på Angeredsvinkeln.

Ekonomi

De beslut som fattades av grundskolenämnden 2021-08-17 § 180 och lokalnämnden 2022-02-10 § 8 baserades på en projektbudget på 285 mnkr vilket innebar en preliminär årshyra för grundskolenämnden på cirka 19 mnkr. Utöver det tillkom investeringsrelaterade driftskostnader på cirka 14,7 mnkr avseende evakuering, nedskrivning samt rivning av skola och idrottshall.

Efter besluten har dels omfattningen, dels projektbudgeten förändrats och investeringen uppgår nu till cirka 509 miljoner. Cirka 372 mnkr avser skolan, cirka 121 mnkr avser idrottshallen och cirka 15,7 mnkr avser investeringsrelaterade driftskostnader. Det innebär en ökning med 208 miljoner kronor. I tabellen nedan redovisas vilka faktorer som bidragit till den ökade projektbudgeten.

Förändring	Investering (mnkr)
Fullstor idrottshall, läktare, aktivitetssal, brand	62
Utökning av platser i anpassad grundskola	30
Indexuppräknig (2022-2024)	25
Kontroll av förstudie/utökad bruttoarea	20
Detaljplanens förutsättningar	18
Markåtgärder och finplanering	18
Plan för minskad klimatpåverkan	18
Förstudie, omprojektering, byggherrekostnader	9
Skola som arena och utökat lokalprogram	8
Totalt	208

De förändringar som redovisas ovan beror dels på projektet efter den första förstudien studerat förutsättningarna mer i detalj, dels för att behov och krav förändrats efter besluten. Detaljplanen innebar att idrottshallen behövde flyttas och att det övre våningsplanet på skolan inte kan nyttjas fullt ut. Fastighetens förutsättningar innebar även att det krävs fler markåtgärder och finplanering vid byggnationen. Ytorna i projektet har även kontrollerats och i vissa fall behövt räknas om.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 och stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan innebär förändrade krav vilket påverkar den totala projektbudgeten. Grundskoleförvaltningen har efter det första beslutet gjort bedömningen att det finns ett behov av fler platser inom anpassad grundskola. Projektet har behövt anpassa utformningen för att kunna arbeta med skolan som arena och lokalernas utformning har setts över för att kunna möta behoven hos eleverna i området som har ett högt socioekonomiskt index. Idrotts- och föreningsförvaltningens behov avseende idrottshallen har efter besluten preciserats och i projektet ingår en fullstor idrottshall som går att dela i tre delar. Läktare för 150 personer, en aktivitetssal som kan nyttjas av anpassad grundskolan och en utökad branddimensionering.

Grundskolenämnden godkände 2024-09-24 § 169 redovisad årshyra på cirka 32 mnkr för nybyggnation av Gårdstensskolan inklusive idrottshall, varav cirka 5 miljoner avser hyreskostnader för idrottshallen. Hyresnivån för idrottshallen är baserad på att idrotts- och föreningsnämnden övertar och drifvar idrottshallen efter färdigställd byggnation där grundskoleförvaltningen debiteras cirka 33 procent av kostnaden enligt gällande princip. För grundskolenämnden innebär förutsättningarna i projektet en hyreskostnad på cirka 41 000 kronor per elev i grundskola och 127 000 kronor per elev i anpassad grundskola inklusive idrottshallen.

Det kan jämföras med Eriksboskolan (KF 2024-06-19 § 258) med en hyreskostnad motsvarande cirka 56 000 kronor per elev i grundskola respektive 142 000 kronor per elev i anpassad grundskola inklusive idrottshall. Ett annat exempel är Lundenskolan (KF 2024-09-12 § 353) med en hyreskostnad per elev på cirka 32 000 kronor i grundskola respektive 127 000 kronor i anpassad grundskola inklusive idrottshall.

För idrotts- och föreningsnämnden innebär övertagandet av idrottshallen nettokostnader för nämnden på cirka 10 mnkr när leasing-, personal- och verksamhetskostnader är inkluderade. Idrotts- och föreningsnämnden fattade 2024-09-24 § 129 beslut om att godkänna kommande överföring av Gårdstensskolan från stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-12-17 § 206 att tillstyrka genomförande av projektet med en projektbudget om 493 mnkr samt översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut och att godkänna överföring av Gårdstensskolans idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden. Utöver investeringen tillkommer cirka 15,7 mnkr i investeringsrelaterade driftskostnader för rivning, evakuering och utrantering av befintliga tillgångar.

Behovsdrivande faktorer

Projektet initierades på grund av brister i den befintliga skolans tekniska status och skick. Lokalförvaltningen gjorde bedömningen att det var mer ekonomiskt hållbart att riva den befintliga skolan och ersätta den än att genomföra reinvesteringar i den befintliga byggnaden. För att möta kommande behov av skolplatser utreddes under förstudien en rivning och ersättning av Gårdstensskolan med en utökad kapacitet.

Grundskoleförvaltningen har i sitt tjänsteutlåtande redogjort för behovet av att genomföra byggnationen vilket bygger på ett större arbete i området med att skapa en skolstruktur i enlighet med skolenhetsutredningens principer med större enheter i årskurs F-6 respektive 7-9. Även om byggnationen innebär ökade hyreskostnader initialt, förväntas hyreskostnaderna minska på sikt då förvaltningen bedömer att det kan vara möjligt att lämna mindre skolenheter med identifierade brister avseende såväl myndighetskrav som tekniska krav. Förvaltningens bedömning är att fler större enheter skapar även positiva driftsekonomiska effekter utifrån att det ger förutsättningar för bärkraftiga organisationer såväl ekonomiskt som pedagogiskt. En struktur med färre större enheter skapar också en mer robust organisation och bättre förutsättningar att hantera flöden till skolor med enskild huvudman. Den nya Gårdstensskolan ger även ett tillskott av platser i anpassad grundskola där behovet fortsatt är stort.

Om projektet inte genomförs, lyfter grundskoleförvaltningen att den nuvarande skolstruktur med fler mindre skolenheter med årskurs F-3 respektive 4-9 kommer att kvarstå. Det i sin tur ger en utmaning med att skapa ekonomiskt och pedagogiskt bärkraftiga organisationer. Det förväntas också ge en överkapacitet i grundskola samtidigt som antalet skolplatser i anpassad grundskola förväntas minska.

Idrotts- och föreningsförvaltningen lyfter att det finns ett behov av fler idrottsanläggningar i takt med att stadens växer. De idrottshallar som byggs i anslutning till skolor utgör ett viktigt tillskott till föreningslivets och allmänhetens behov.

Stadsledningskontorets bedömning

Projekt nya Gårdstensskolan initierades dels på grund av den befintliga Gårdstensskolans bristande status och skick, dels på grund av ett behov att utöka kapaciteten på skolan med

fler skolplatser. Det aktuella projektet avser en nybyggnation av nya Gårdstensskolan med platser inom grundskola, anpassad grundskola och idrottshall med en bedömd projektbudget på cirka 509 mnkr (2024 års prisnivå) varav cirka 372 mnkr avser skolan, cirka 121 mnkr avser idrottshallen och cirka 15,7 mnkr avser investeringsrelaterade driftskostnader.

Grundskoleförvaltningen beskriver att behovet av nya Gårdstensskolan i nuläget primärt är knutet till att skapa en skolstruktur i enlighet med skolenhetsutredningens principer för att skapa ekonomiskt, organisatoriskt och pedagogiskt bärkraftiga skolenheter. Ett arbete som på sikt också förväntas leda till lägre hyreskostnader. Samtidigt skulle en byggnation innebära en utökning av antalet platser inom anpassad grundskola där behovet av platser fortsatt är stort, inte minst i stadsområde nordost vilket nämnden belyste i sin lokalbehovsplan 2024. Stadsledningskontorets bedömning är att grundskoleförvaltningen synliggör vilka faktorer som driver behovet av den nya skolan. Samtidigt är det först på sikt det är möjligt att nå målet med bärkraftiga skolenheter och minskade hyreskostnader, vilket kommer att kräva fortsatta beslut i grundskolenämnden kring befintliga skolenheter.

För idrotts- och föreningsförvaltningen ger en ny idrottshall goda förutsättningar för att tillgodose behovet av idrottsanläggningar för allmänheten och föreningslivet. Stadsledningskontoret bedömer att samlokalisering och samnyttjan av hallen innebär att stadens resurser används effektivt för att komma allmänhet, elever och föreningsliv till nytta i linje med stadens styrning.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet följer de nyckeltal som anges i kommunfullmäktiges riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler och att projektet omfattas av stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar för 2025-2029.

Grundskolenämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden har fattat erforderliga beslut i ärendet. Stadsledningskontoret föreslår att genomförandebeslut för projekt Gårdstensskolan godkänns.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör

§ 206 Ärendenummer SFF-2023-01099

Genomförandebeslut för Nya Gårdstensskolan F-6

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Nya Gårdstensskolan med en projektbudget om 493 miljoner kronor samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner överföring av Gårdstensskolan idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden i samband med att byggnaden är färdigställd

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Idrotts- och föreningsnämnden

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning från ledamöterna i M, L, D och KD: Vi avstår från att delta i beslutet med hänvisning till Moderaterna, Liberalerna, Demokraterna och Kristdemokraterna i Grundskolenämnden, samt med hänvisning till att ärendet kommer upp i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige där våra partier kommer att återkomma i frågan.

Deltar ej

Mattias Tykesson (M), Thomas Pettersson (M), Bo Anderssen (L) och Jörgen Knudtzon (KD) deltar inte i beslutet.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-25

Diarienummer SFF-2023-01099

Handläggare

Bertil Nordberg

Telefon: 031-365 08 79

E-post: bertil.nordberg@stadsfast.goteborg.se

Genomförandebeslut för Nya Gårdstensskolan F-6

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Nya Gårdstensskolan med en projektbudget om 493 miljoner kronor samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner överföring av Gårdstensskolan idrottshall till idrotts- och föreningsnämnden i samband med att byggnaden är färdigställd.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden föreslås tillstyrka genomförandebeslut och översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige.

Lokalnämnden beslutade 2022-02-10 genomförande av en ny grundskola F-6 i Gårdsten med tillhörande idrottshall. Beslutad projektbudget uppgick då till 285 miljoner kronor. Efter genomförandebeslutet har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny kalkylerad projektbudget om 493 miljoner kronor, en avvikelse med 208 miljoner kronor gentemot tidigare beslut. De främsta anledningarna till den ökade utgiften är en större idrottshall till följd av att idrotts- och föreningsförvaltningen går in som huvudman, utökat elevantal i anpassad grundskola samt indexökning. Likaså hade den första förstudien räknat med för låg lokalarea. Eftersom omfattningsförändringarna bidrar till en väsentlig förändring av projektet, anser stadsfastighetsförvaltningen att dessa är för stora att hantera som en avvikelse och önskar att stadsfastighetsnämnden fattar ett nytt genomförandebeslut utifrån de nya förutsättningarna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala projektutgiften uppgår till 493 miljoner kronor, varav 372 miljoner kronor avser nybyggnation skola och 121 miljoner kronor avser nybyggnation idrottshall. Det innebär en ökning med 208 miljoner kronor mot lokalnämndens tidigare beslut den 10 februari 2022 (Bilaga 2). Investeringen som avser skolbyggnaden kommer att finansieras genom självkostnadshyra. När idrottshallen är färdigställd tar idrotts- och föreningsnämnden över anläggningen och bokfört värde (projektutgiften) överförs till idrotts- och föreningsnämndens anläggningsregister vilket innebär att alla utgifter för idrottshallen belastar idrotts- och föreningsnämnden. De investeringsrelaterade driftkostnaderna som rivning, evakuering och utrangering av befintliga tillgångar uppgår totalt till 15,7 miljoner kronor, vilket innebär en ökning med 1 miljon kronor mot tidigare

beslut. De investeringsrelaterade driftskostnaderna påverkar inte hyran utan upparbetade kostnader faktureras grundskoleförvaltningen löpande.

Den nya hyresberäkningen för Gårdstensskolan F-6, inklusive idrottshall uppgår till 35,9 miljoner kronor per år, vilket innebär en ökning om 17,3 miljoner kronor per år jämfört med tidigare beslut som fattades av grundskolenämnden den 17 augusti 2021 § 18 (bilaga 3). Den ökade årshyran beror på förändrad omfattning i projektet men även på förändrade förutsättningar där den höjda internräntan utgör en betydande del. Beslut om att godkänna justerad preliminär årshyra togs i grundskolenämnden 2024-09-24, §169 (Bilaga 4).

Både projektutgift och preliminär hyreskostnad är hög men bedöms vara motiverad och en bra investering inom stadens fastighetsbestånd för skolor, då behovet av kapacitetsökning av platser är stort.

Bedömning ur ekologisk dimension

Gårdstensskolan F-6 är anpassad utifrån Göteborgs stads klimat- och miljökrav. Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 syftar till att öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad och stadsfastighetsnämnden har utifrån den tagit fram en plan för att minska klimatpåverkan vilken omfattar bland annat nybyggnationsprojekt samt större till- och ombyggnadsprojekt. För att uppnå Göteborgs Stads miljömål kommer byggnaderna att uppföras koldioxidneutralt. Detta innebär minskat användande av betong och stålkonstruktioner samt ökad användning av trä.

Parkområdet som angränsar till skolan förväntas bli en tillgång i undervisningen för skolan. I området finns biologisk mångfald i form av öppna gröna ytor, stora träd och buskar. Det finns även en fotbollsplan. Nybyggnation av Gårdstensskolan F-6 innebär att elevernas närhet till skolan stärks, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar för eleverna att kunna ta sig till fots eller med cykel till skolan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att Gårdstensskolan F-6 kommer påverka kommande elever på skolan, men även området i stort, positivt. Utifrån grundskolenämndens beslut 2021 om att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och byggas som "Skola som arena" förväntas bidra till att utjämna skillnader mellan barns uppväxtvillkor. Skolan är planerad att vara en samlingspunkt, en trygg plats för fritidsaktiviteter. En aktiv fritid ger bättre förutsättningar för att uppnå kunskapskraven i skolan, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar senare i livet.

Byggnationen av skolan stärker elevernas möjlighet att gå i en skola nära hemmet. En skola närmare hemmet kan bidra till mer fysisk aktivitet hos eleverna då det är vanligare att gå eller cykla till sin skola om den ligger nära bostaden. Hela skolgården kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid, vilket bedöms vara positivt för området som helhet.

Den nya skolan ska erbjuda en rad olika lärmiljöer för att möta elevers olika sätt att lära. Skolan ska utformas utifrån hemvister för tydlig tillhörighet. Särskild vikt har även lagts vid att främja trygghet och studiero, exempelvis genom att arbetslag och elever inte ska behöva korsa varandras närlärmiljö när de rör sig till exempel till matsal eller specialsalar. Den nya fullstora idrottshallen tillför positiva folkhälsoeffekter och kommer

att ge förbättrade förutsättningar för föreningslivet att bedriva verksamhet.

Samverkan

Information om samverkan ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-12-16).

Bilagor

1. Uppdrags- och projektplan Gårdstensskolan 2024-11-21
2. Protokollsutdrag lokalnämnden 2022-02-10
3. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2021-08-17
4. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2024-09-24
5. Protokollsutdrag idrotts- och föreningsnämnden 2024-09-24

Ärendet

Den 10 februari 2022 beslutade lokalnämnden om genomförande av ny grundskola F-6 i Gårdsten. Därefter har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny projektbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att omfattnings- och kostnadsförändringarna är så stora att stadsfastighetsnämnden behöver fatta ett nytt genomförandebeslut.

Utifrån att kommunfullmäktige 2023-01-26 § 22 antog Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler krävs även genomförandebeslut i kommunfullmäktige vid investeringar som överstiger 5 200 prisbasbelopp (7 800 prisbasbelopp från och med 2025).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

År 2020 avslutades förstudien som utrett möjligheten att riva Gårdstensskolan, som hade passerat sin tekniska livslängd, och ersätta den med en ny skola för 720 elever i årskurs 4–9. Verksamheten var redan då evakuerad till andra skollokaler vid Angeredsvinkeln.

Grundskoleförvaltningen skickade den 15 oktober 2020 ett beslut om reviderad förstudie med förändrad årskursstruktur. Utgångspunkten var nu att organisera Gårdstensskolan som en grundskola för 720 elever i årskurserna F-6 samt plats för 20 elever i anpassad grundskola. Den förändrade inriktningen var en anpassning till skolenhetsutredningens beslutade principer för effektiv organisering av skolenheter.

Förstudien färdigställdes under 2021 och utifrån stadsledningskontorets bedömning ansågs en ny F-6 skola för 650 elever och anpassad grundskola för 20 elever vara bäst lämpad utifrån tid-, kostnad- och samordningsskäl. Den nya skolan skulle uppföras i två våningsplan på samma plats som den tidigare skolbyggnaden samt innefatta tillagningskök och en fullstor integrerad idrottshall.

Grundskolenämnden beslutade den 17 augusti 2021 § 180, i enlighet med framtagna förstudie, att godkänna preliminär hyreskostnad om 18,6 miljoner kronor per år, samt investeringsrelaterade driftskostnader om 14,7 miljoner kronor (Bilaga 3). Ett halvår senare den 10 februari 2022 § 8, godkände lokalnämnden genomförandet av ny skola i Gårdsten med en projektbudget om 285 miljoner kronor samt investeringsrelaterade driftskostnader om 14,7 miljoner kronor (Bilaga 2).

Efter genomförandebeslut i lokalnämnden om 285 miljoner kronor har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket inneburit en ökad projektutgift om 208 miljoner kronor samt en ökning om 1 miljon avseende investeringsrelaterade driftskostnader. Eftersom omfattnings- och kostnadsförändringarna bidrar till en väsentlig förändring av projektet, bedömer stadsfastighetsförvaltningen att dessa är för stora att hantera som en avvikelse utan önskar att stadsfastighetsnämnden fattar ett nytt genomförandebeslut utifrån nya förutsättningar, vilket redogörs för nedan under projektets utgifter. Det innebär att projektet får en ny projektbudget och en ny preliminär årshyra. Grundskoleförvaltningen fattade 2024-09-24 § 169, beslut om att godkänna justerad preliminär årshyra, förändrad omfattning i projektet från 20 platser till 42 platser i anpassad grundskola samt justerade investeringsrelaterade driftskostnader (Bilaga 4). Likaså fattade idrotts- och

föreningsnämnden 2024-09-24 § 129, beslut om att godkänna kommande överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden (Bilaga5).

Projektets utgifter

Anledningen till att kalkylen reviderats från 285 miljoner kronor till 493 miljoner kronor beror på ett flertal faktorer men främst på grund av utökad idrottshall, utökat elevantal avseende anpassad grundskola samt indexökning. Likaså var den första förstudien som gjordes inte helt komplett, vilket bland annat inneburit att nya beräkningar behövt göras. Exempelvis avseende bruttoarean, likaså har förstudien använt en för låg lokalarea (LOA) per elev jämfört med fastställt ramprogram för skollokaler. Förstudien baserades på 8,4 kvm LOA per elev men fick utökas till behovet om 11 kvm LOA. Vidare beror reviderad kalkyl på nya bedömningar utifrån förutsättningarna givet nuvarande detaljplan, fastighetens beskaffenhet samt Göteborgs Stads klimat och miljömål. Ytterligare poster som lett till ökad projektutgift är skola som arena, vilket innebär att delar av skolan är öppna efter skoltid för föreningsverksamhet. Likaså har ett utökat lokalprogram bidragit till avvikelsen då det inneburit fler grupperum i syfte att möta elevernas behov av koncentration samt variation i lärmiljö genom till exempel olika möbler i olika fokusrum. Nedan beskrivs i de mest bidragande faktorerna till ökad investeringsutgift:

Investeringsbeslut 2022-02-10	285 mnkr
Fullstor idrottshall, fr. 2 088 m ² till 3 000 m ² läktare, aktivitetssal samt utökad branddimensionering	62 mnkr
Utökad anpassad grundskola 42 elever (utökning 22 elever) (2022)	30 mnkr
Indexuppräknning mellan mars 2022 och mars 2024	25 mnkr
Kontroll av förstudie/ utökad bruttoarea	20 mnkr
Detaljplan påverkar byggnaden, indraget plan 2 kan inte nyttja full bredd av planet.	18 mnkr
Markåtgärder och finplanering (pga. fastighetens beskaffenhet)	18 mnkr
Ökad utgift för att möta Göteborgs Stads klimatmål	18 mnkr
Förstudie, omprojektering, byggherrekostnader	9 mnkr
Skola som arena och utökat lokalprogram	8 mnkr
Total projektbudget 2024-03-25	493 mnkr

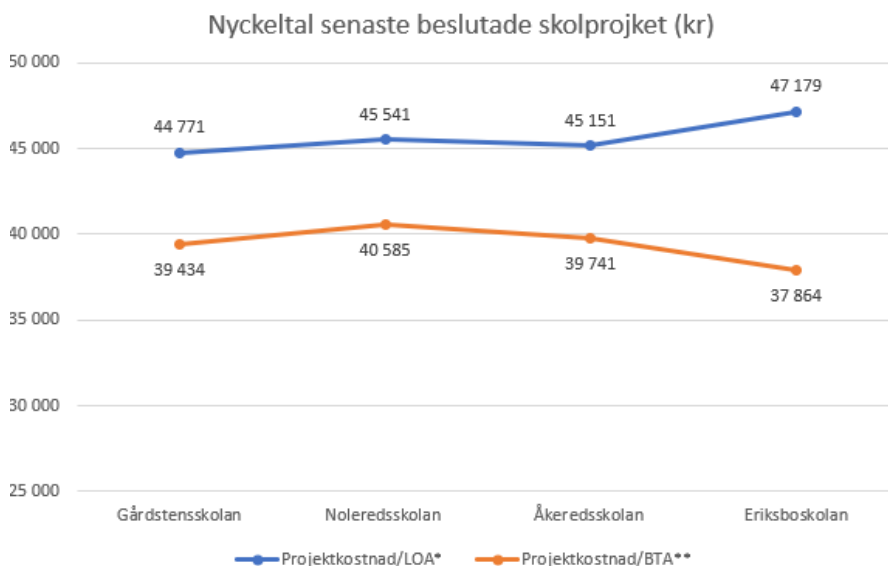
Projektets kostnader

Anledning till att investeringsrelaterade driftskostnader ökat beror på högre kostnader för utrangering av den gamla idrottsbyggnaden. Anledningen är investeringar som gjorts för att idrottshallen ska fungera för grundskoleverksamheten fram till idrottshallen på Angeredsvinkeln står klar.

Investeringsrelaterade kostnader 2022-02-10	14,7 mnkr
Ökade kostnader, utrangering bokfört värde, idrottshall	1 mnkr

Nyckeltal

Gårdstensskolans projektkostnad per LOA är lägre än övriga i närtid beslutade skolprojekt. Avseende projektkostnad per bruttoarea (BTA) hamnar projektet inom samma intervall jämfört med övrigt redovisade skolprojekt.

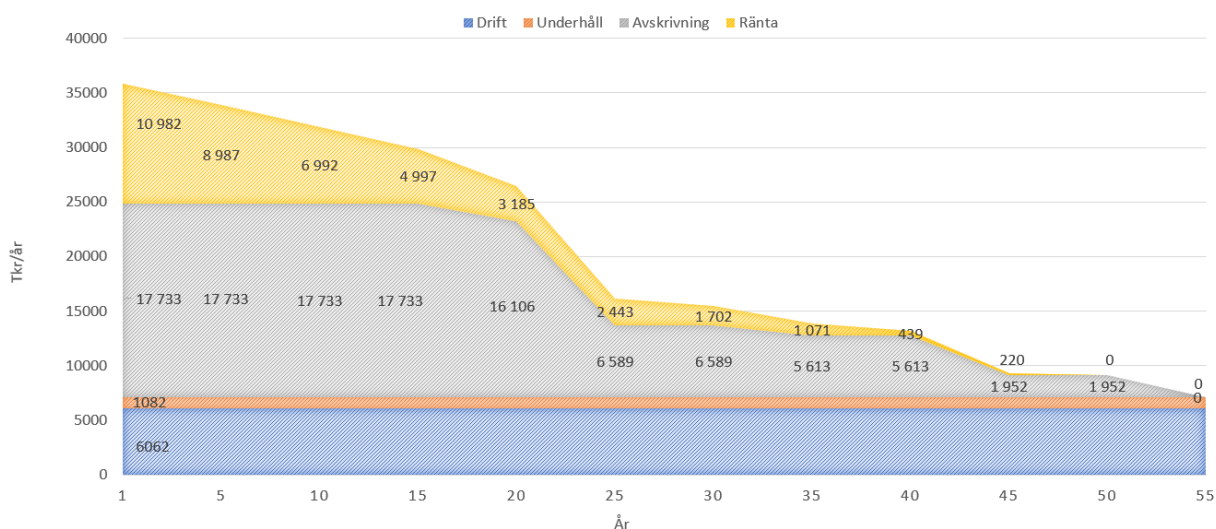


Hyresnivå

Den nya hyresberäkningen för projektet uppgår till 35,9 miljoner per år, varav 27,1 miljon avser skolbyggnaden och 8,8 miljoner idrottshallen. Beslut om justerad preliminär årshyra togs av grundskolenämnden den 24 september 2024, § 169 (Bilaga 4). Eftersom idrottsanläggningen kommer skrivas över till idrotts- och föreningsnämnden vid projektavslut är det idrotts- och föreningsnämnden som i slutändan avtalar om hyra för grundskolans del i idrottshallen. Beslut om överföring av idrottshall togs i idrotts- och föreningsnämnden den 24 september 2024, § 129 (Bilaga 5). Hyreskostnaden för grundskolan baserad på stadsfastighets- och idrotts- och föreningsförvaltningens preliminära debitering uppgår till totalt 32 mnkr/år. Därefter särskiljer grundskoleförvaltningen även på hyreskostnaden för en elev på grundskola respektive en elev på anpassad grundskola.

Nedan visas en graf som illustrerar hur hyran succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs. Bilden visar den totala hyran (skolbyggnad och idrottshall). Den beräknade livslängden uppgår i exemplet till 55 år och tar inte hänsyn till byte av komponenter, dvs framtida reinvesteringar. Likaså är nyckeltalet för underhåll och drift konstanta under hela avskrivningstiden.

Hyrespåverkan över tid - Gårdstensskolan inkl. idrottshall (tkr)



Av den totala projektutgiften om 493 mnkr, avser 372 mnkr nybyggnation skola och 121 mnkr nybyggnation idrottshall. Bokfört värde för idrottshallen kommer vid projektslut skrivas över till idrotts- och föreningsnämnden anläggningsregister som tar över anläggningen och dess drift. De investeringsrelaterade driftkostnaderna uppgår totalt till 15,7 mnkr, varav 6,5 mnkr (evakuering samt rivningsarbeten) redan upparbetats och fakturerats grundskolan. De investeringsrelaterade driftskostnaderna påverkar inte hyra utan upparbetade kostnader faktureras verksamheten löpande.

Projekt	Projektbudget (mnkr)	*Driftskostnader (mnkr)	Diarienummer
Nya Gårdstensskolan F-6, nyinvestering (15223)	372		SFF-2023-01099
Nya Gårdstensskolan idrottshall, nyinvestering (21440)	121		SFF-2024-00868
Rivning skolbyggnader, hus A och B. (16674)		8,0	SFF-2024-00869
Rivning idrottshall, hus D, (19577)		2,7	SFF-2024-00870
Evakuering (17088)		2,9	SFF-2024-00879
Utrangering idrottshall, hus D		2,1	SFF-2024-00870
Total utgift/kostnad för projektet	493	**15,7	
Summa utgift/kostnad som ska beslutas	493	9,2	

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader, ** Av redovisade driftskostnader har delar av arbetet utförts och 6,5 mnkr har fakturerats verksamheten utifrån tidigare beslut.

Projektets kvalité

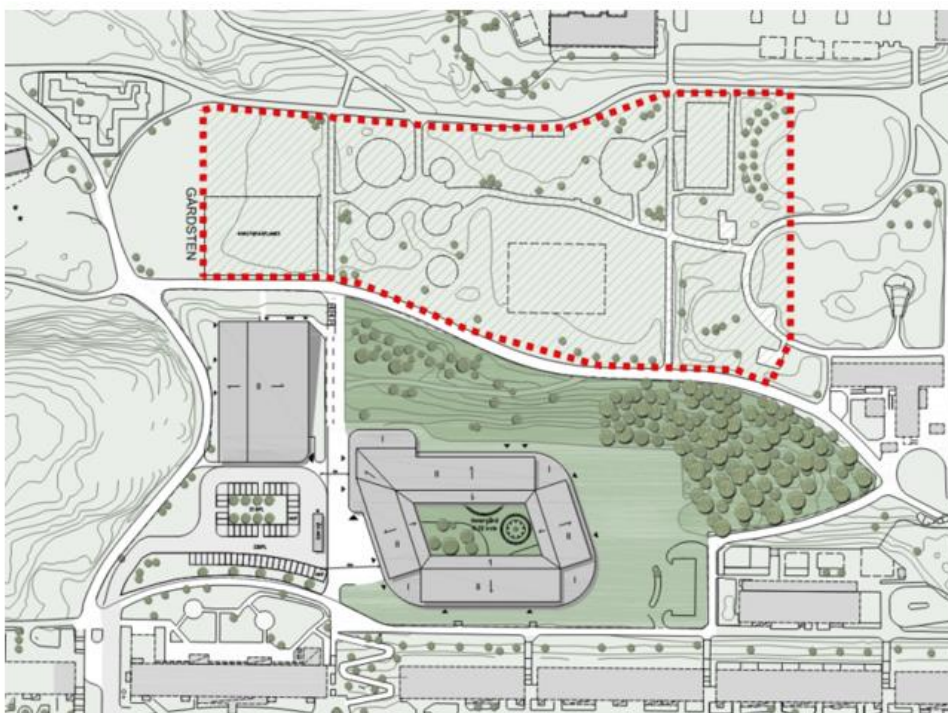
Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Lokalarea per elev i grundskolan är 10,97 kvadratmeter och 29,2 meter per elev i anpassad grundskola. Lokalytan per elev i grundskolan är en kvadratmeter högre än vad som anges i Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. En förklaring till att projektet ligger högre i förhållande till riktvärdet beror bland annat på att det finns behov av en något högre yta per elev i områden med högre socioekonomiskt index. Områden med högre socioekonomiskt index har till exempel större behov av yta för särskild undervisningsgrupp och fler behov av kontorsplatser för elevhälsans personal. Gårdstensskolan F-6 planerar även ha ytor för ”skola som arena”, det vill säga som en mötesplats för de som bor i området.

En ytterligare förklaring är att detaljplanen styr hur byggnaden på fastigheten kan utformas. Gårdstensskolan byggs i två plan vilket påverkar behovet av entréer, trapphus och hissar som behövs för att uppfylla kravet på utrymningsvägar, vilket i sin tur påverkar den totala lokalarean. I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs följande: ”I högre byggnader påverkas lokalarean av ett ökat behov av horisontella och vertikala kommunikationsytor. Det innebär att nyckeltal lokalarea ska kunna ges en viss flexibilitet för att hantera olika byggnadsformer. Nyckeltal för lokalarean ges därför en möjlig avvikelse på plus eller minus 10 procent för att hantera nämnda osäkerheter”. Detaljplanens krav medför att fastigheten behöver fem entréer med trappor till plan 2 samt även två hissar för att klara av tillgänglighetskraven. Detta påverkar nyckeltalen per/elev enligt tabellen nedan.

LOA Grundskola (LOA inkl. hissar och trapphus)	10,97 m ² /elev
LOA Grundskola (LOA exkl. hissar och trapphus)	10,46 m ² /elev
LOA Grundsärskola	29,24 m ² /elev

I februari 2024 beslutade kommunfullmäktige om nya krav för friyta som innebär att kravet för friyta på Gårdstensskolan F-6 ändrats från 20 kvadratmeter per elev till 15–25 kvadratmeter per elev. Den totala friytan för Gårdstensskolan F-6 uppgår till 20 kvadratmeter per elev. Stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen är överens om friytan enligt beslut i styrgrupp den 22 augusti 2024. Skolans fastighet angränsar till ett parkområde inklusive fotbollsplan som uppgår till 22 500 kvm. Denna yta planeras att användas som kompensatorisk yta (inom den rödstreckade linjen).



Illustrationen visar den kompensatorisk ytan, inom den röstreckade linjen.

Projektets tidplan och konsekvenser om den skjuts fram

Beslut KS	Beslut KF	Byggstart	Slutbesiktning	Skolstart
Feb 2025	Mars 2025	Nov/dec – 2025	Nov/dec – 2028	VT-2029

Tidsplanen för färdigställande av Gårdstensskolan F-6 har skjutits fram vid flera tillfällen vilket beror på att projektet arbetat med ekonomin. När tidsplanen för verksamhetsstart flyttades fram från höstterminen 2026 till vårterminen 2029 innebär det konsekvenser för elevflödena. Elever i Norra och Centrala Angered delas upp på fler skolor inför årskurs fyra och vid ytterligare förseningar kommer eleverna att fortsätta att delas upp. Om tidsplanen för Gårdstensskolan F-6 skjuts fram kommer även förutsättningarna att lämna en skolenhet skjutas fram. Stadsfastighetsförvaltningen ser att det är önskvärt med ett beslut i kommunfullmäktige under första kvartalet 2025 för att verksamheten ska kunna flytta in och bedriva verksamhet från vårterminen 2029.

Projektets största risker

Projektets risker är bland annat omvärldsfaktorer som inflation och materialbrist. Sprängningsarbeten samt markarbeten och finplanering kan dessutom medföra ekonomisk osäkerhet. Hanteringen av explosiva och brandfarliga varor måste ske med stor noggrannhet för att undvika att de hamnar på avvägar. Det finns även en risk att okända miljöfaktorer under marken, som inte upptäckts vid tidigare miljöundersökningar, kan skapa problem. Slutligen kan en fördröjd beslutsprocess och överprövning leda till att tidsplanen förskjuts.

Förvaltningens bedömning

Utifrån stadsfastighetsnämndens ansvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler bedömer förvaltningen att investeringen ska genomföras.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



§ 169 N609-2982/20

Beslut om genomförande av Gårdstensskolan F-6

Beslut

1. Grundskolenämnden godkänner justerad preliminär årshyra inför investering av Gårdstensskolan F-6, från 18 622 tkr per år till 32 200 tkr.
2. Grundskolenämnden godkänner ändrad omfattning i projektet från 20 platser till 42 platser i anpassad grundskola.
3. Grundskolenämndens godkänner justerade investeringsrelaterade driftkostnader från 14 750 tkr till 15 740 tkr.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Grundskolenämndens har att besluta om ändrad omfattning och ny preliminär årshyra för Gårdstensskolan F-6. Sedan beslutet i grundskolenämnden den 17 augusti 2021 har den preliminära årshyran ökat från 18 622 till 32 200 tkr. Den ändrade omfattningen i projektet innebär ett utökat antal platser i anpassad grundskola och att Idrotts- och föreningsförvaltningen går in som huvudman för idrottshallen. Kommunfullmäktige behöver även besluta om genomförande och investering senast i februari 2025 för att verksamheten på Gårdstensskolan F-6 ska kunna starta höstterminen 2027.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2024-08-13

Bilaga 1, Stadsfastighetsförvaltningens reviderande yttrande angående nya Gårdstensskolan F-6 daterat 2024-08-23

Yrkande från L, M och D med särskilt yttrande från KD, daterat 2024-09-20

Yrkanden

Sara Carlsson Hägglund (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkar avslag till yrkandet från L, M och D och att ärendet behandlas på föreliggande sammanträde.

Jessica Blixt (D) yrkar bifall till yrkandet från L, M och D.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag och att ärendet behandlas på föreliggande möte mot yrkandet från L, M och D och finner att nämnden bifallit förvaltningens förslag.

Omröstning begärs.



Protokoll (nr 10)

Sammanträdesdatum: 2024-09-24

Nämnden godkänner följande ordning för omröstning:

Ja-röst för bifall till förvaltningens förslag.

Nej-röst för bifall till yrkandet från L, M och D.

Omröstning

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Sara Carlsson Hägglund (V), Dario Espiga Corbo (S), Hillevi Werring (MP) och Anita Waltersdotter (V) röstar ja.

Nicklas Gretzer (M), Jessica Blixt (D), Axel Darvik (L) och Veronica Oxklint (SD) röstar nej.

Med 5 ja-röster röster mot 4 nej-röster har grundskolenämnden beslutat enligt förvaltningens förslag.

Protokollsanteckningar

Ersättare Kristina Norén Lallo (KD) får anteckna till protokollet att om hon hade fått rösta skulle hon ha röstat på yrkandet från L, M och D om återremiss.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-13
N609-2982/20

Handläggare:

Johanna Rydberg

E-post: johanna.rydberg@grundskola.goteborg.se

Nytt beslut om genomförande av Gårdstensskolan F-6

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

1. Grundskolenämnden godkänner justerad preliminär årshyra inför investering av Gårdstensskolan F-6, från 18 622 tkr per år till 32 200 tkr.
2. Grundskolenämnden godkänner ändrad omfattning i projektet från 20 platser till 42 platser i anpassad grundskola.
3. Grundskolenämndens godkänner justerad investeringsrelaterade driftkostnaderna från 14 750 tkr till 15 740 tkr.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Grundskolenämnden har att besluta om ny preliminär årshyra på 32 200 kronor och ändrad omfattning i projektet för Gårdstensskolan F-6. Tidigare beslut i grundskolenämnden, den 17 augusti 2021 grundade sig på en preliminär årshyra på 18 622 tkr för Gårdstensskolan F-6. Det tidigare beslutet grundade sig på en kapacitet på 650 elever i grundskolan och 20 elever i anpassad grundskola. Det nya beslutet grundar sig på samma elevantal i grundskolan, men en utökning från 20 till 42 elever i anpassad grundskola. En annan förändring som skett sedan tidigare beslut i grundskolenämnden är att Idrotts- och föreningsförvaltningen går in som huvudman för idrottshallen. Investeringen för projektet har ökat från 285 miljoner kronor i förstudien till 493 miljoner kronor i projektplanen. Kostnadsökningarna i projektet beror främst på utökad idrottshall, utökat antal elever i anpassad grundskola samt indexökning. Likaså har förstudien räknat med en för låg lokalyta. Den ändrade omfattningen i projektet i kombination med utökade kostnader innebär att stadsfastighetsförvaltningen bedömer att det krävs ett nytt investeringsbeslut och eftersom projektet överstiger 5 200 prisbasbelopp krävs också beslut i kommunfullmäktige. Beslutet om att ersätta skolan med ny byggnad grundar sig i att det finns stora brister i befintlig fastighet. Av grundskolenämndens beslut 2021 framgick också att skolan skulle ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och att skolan från start skulle vara förberedd för samnyttjande med aktörer i området enligt konceptet skola som arena. Behovet av skolan är framför allt kopplat till ett behov av att återetablera mellanstadiet till Gårdsten, behov av att utöka antalet platser i anpassad grundskola samt behov av att uppnå bärkraftiga skolenheter i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en ny beräknat investering för Gårdstensskolan F-6 som innebär en ökning från 285 miljoner till 493 miljoner kronor. Den ökade kostnaden har även inneburit en ny beräknad preliminär årshyra för Gårdstensskolan F-6 som innebär en utökad hyra från 18 622 tkr per år till 32 200 kronor per år. De nya beräkningarna innebär en utökad årshyra på 73 procent jämfört med tidigare beslut. Det innebär i sin tur en hyreskostnad på cirka 41 000 kr per elev i grundskola och 127 000 kr per elev i anpassad grundskola, inklusive idrott.

I relation till senaste beslutade projekt är hyreskostnaden per elev i grundskolan för Gårdstensskolan F-6 lägre än Eriksboskolan F-6 och Noleredsskolan F-6, men högre än Askimsskolan F-6 och ombyggnation Lundensskolan F-6. Anpassad grundskola finns endast med i planeringen för Eriksboskolan F-6 och Lundensskolan F-9. Hyreskostnaden per elev i anpassad grundskola på Gårdstensskolan F-6 är beräknad till samma kostnad som för Lundensskolan F-9.

Tidigare beslut om hyreskostnad per elev:

- Eriksboskolan F-6: beslut i grundskolenämnden 2023-10-24; cirka 56 000 kr per elev i grundskola och 142 000 kr per elev i anpassad grundskola, inklusive idrottshall.
- Askimsskolan F-6 beslut i grundskolenämnden 2024-03-26, cirka 40 800 kronor per elev i grundskolan inklusive idrottshall.
- Lundensskolan F-9 (ombyggnation) beslut i grundskolenämnden 2024-04-23; cirka 32 000 kronor per elev i grundskolan och cirka 127 000 kronor per elev för anpassad grundskola, inklusive idrottshall.
- Noleredsskolan F-6 beslut i grundskolenämnden 2024-05-23, cirka 45 800 kronor i grundskolan

Utöver utökade investeringskostnader och hyra har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram nya investeringsrelaterade driftkostnader som innebär en utökning från 14 720 tkr till 15 740 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Grundskoleförvaltningen bedömer att Gårdstensskolan F-6 har en positiv påverkan ur ett ekologiskt perspektiv. Gårdstensskolan F-6 är anpassad utifrån Göteborgs stads klimat- och miljökraft. Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 syftar till att öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad och stadsfastighetsnämnden har utifrån den tagit fram en plan för att minska klimatpåverkan vilken omfattar bland annat nybyggnadsprojekt samt större till- och ombyggnadsprojekt.

Parkområdet som angränsar till skolan förväntas bli en tillgång i undervisningen för skolan. I området finns biologisk mångfald i form av öppna gröna ytor, stora träd och buskar. Det finns även en fotbollsplan. Nybyggnation av Gårdstensskolan F-6 innebär att elevernas närhet till skolan stärks, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar för eleverna att kunna ta sig till fots eller med cykel till skolan.

Bedömning ur social dimension

Grundskoleförvaltningen bedömer att Gårdstensskolan F-6 kommer påverka kommande elever på skolan, men även området i stort positivt. Grundskolenämndens beslut om att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och byggas som "Skola som aren" förväntas bidra till att utjämna skillnader mellan barns uppväxtvillkor. Att skolan byggs som en trygg samlingspunkt för fritidsaktiviteter förväntas också bidra till en aktiv fritid, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar för att uppnå kunskapskraven i skolan. Skolgården kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid, vilket bedöms vara positivt för området som helhet. Byggnationen av Gårdstensskolan F-6 stärker även elevernas möjlighet att gå i en skola nära hemmet, vilket ger förutsättningar för att ta sig till skolan till fots eller med cykel. Jämfört med idag innebär det framför allt att elever i mellanstadiet i Gårdsten får närmre till skolan.

Gårdstensskolan F-6 förväntas ge en positiv påverkan på planeringsförutsättningarna för att skapa bärkraftiga ekonomiska och pedagogiska skolenheter. Utifrån ett socioekonomiskt perspektiv har skolorna i centrala och norra Angered generellt ett högre index jämfört med andra skolor i staden. Ett högt index innebär att eleverna har socioekonomiskt sett sämre förutsättningar jämfört med övriga skolor. Sammantaget förväntas byggnationen av Gårdstensskolan F-6 ge bättre förutsättningar för elevernas måluppfyllelse och vara det bästa alternativet utifrån barnens bästa.

Samverkan

Information på facklig samverkansgrupp (FSG) 2024-09-16.

Bilagor

1. Stadsfastighetsförvaltningens reviderande yttrande angående nya Gårdstensskolan F-6 daterat 2024-08-23

Ärendet

Grundskolenämndens har att besluta om ändrad omfattning och ny preliminär årshyra för Gårdstensskolan F-6. Sedan beslutet i grundskolenämnden den 17 augusti 2021 har den preliminära årshyran ökat från 18 622 till 32 200 tkr. Den ändrade omfattningen i projektet innebär ett utökat antal platser i anpassad grundskola och att Idrotts-och föreningsförvaltningen går in som huvudman för idrottshallen. Kommunfullmäktige behöver även besluta om genomförande och investering senast i februari 2025 för att verksamheten på Gårdstensskolan F-6 ska kunna starta höstterminen 2027.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projekt Gårdstensskolan F-6 initierades till följd av skolans status och skick. Ärendet avser en nybyggnation av Gårdstensskolans lokaler. Verksamheten vid Gårdstensskolan 4-9 evakuerade till inhyrda lokaler i Angeredsvinkeln höstterminen 2019.

Vid grundskolenämndens sammanträde 2021-08-17 (§180, N609-2982/20) beslutade grundskolenämnden att bygga en ny F-6-skola för 650 elever i grundskolan och 20 elever i anpassad grundskola för att ersätta den rivna Gårdstensskolan. Den preliminära årshyran beräknades till 18 622 tkr per år och investeringsrelaterade driftkostnader uppskattades till 14 720 tkr. Skolan skulle utrustas med ett tillagningskök och integrerad, fullstor skolidrottshall. Den nya skolan skulle också ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och vara förberedd för samnyttjande med flera aktörer i området enligt konceptet skola som arena.

Gårdstensskolan 4-9 flyttade till lokaler vid Angeredsvinkeln inför höstterminsstart 2019 till följd av att lokalerna överlevt sin tekniska livslängd och behövde ersättas. Den gamla skolan planerades att ersättas med en ny skola 4-9 skola med plats för 720 elever i grundskolan och 20 elever i anpassad grundskola samt fullstor idrottshall. Senare ändrades inriktningen, vilket innebar att den nya skolan i stället planerades som en F-6 skola med för 650 elever och 20 elever i anpassad grundskola. Till följd av F-3 skolorna i området planerades en större andel platser i mellanstadiet jämfört med lågstadiet.

Grundskolenämnden behöver besluta om att godkänna ändrad omfattning och ändrad hyra. Stadsfastighetsnämnden behöver därefter besluta om att ändra omfattning och tillstyrka investeringen. Utifrån att kommunfullmäktige 2023-01-26 § 22 antog Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler krävs även genomförandebeslut i kommunfullmäktige vid investeringar som överstiger 5 200 prisbasbelopp. För ett beslut om genomförande krävs även att idrotts-och föreningsnämnden godkänner överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden.

Den nya skolan dimensioneras för 650 elever i grundskolan och 42 elever i anpassad grundskola. Till skolan planeras en fullstor idrottshall som Idrotts-och föreningsförvaltningen kommer att vara huvudman för och där grundskoleförvaltningen betalar cirka en tredjedel av hyreskostnaderna. Idrottshallen kommer att vara fullstor med läktare för 150 personer och aktivitetssal.

Grundskoleförvaltningen ser att det är önskvärt med ett beslut i kommunfullmäktige senast i februari 2025 för att verksamheten ska kunna starta vid läsårets start ht-2027. Om grundskolenämndens fattar beslut i september finns även en möjlighet att lyfta ärendet i kommunfullmäktige i december. Om grundskolenämnden istället beslutar om ärendet i oktober kommer ärendet att lyftas i kommunfullmäktige efter årsskiftet.

Orsaker till ökade kostnader

Att kalkylen reviderats från 285 mnkr till 493 mnkr beror på ett flertal faktorer men främst på grund av utökad idrottshall, utökat elevantal avseende anpassad grundskola samt indexökning. Likaså har förstudien använt en för låg lokalyta (LOA). Förstudien baserades på 8,4 kvm LOA per elev, men fick utökas till behovet om 11 kvm LOA/ elev. Vidare beror reviderad kalkyl på nya bedömningar utifrån förutsättningarna givet nuvarande detaljplan, fastighetens beskaffenhet samt Göteborgs stads klimat och miljömål. Ytterligare poster som lett till ökad projektutgift är Skola som arena, vilket innebär att delar av skolan är öppen efter skoltid för föreningsverksamhet. Likaså har ett utökat lokalprogram bidragit till avvikelsen då det inneburit fler grupprum i syfte att möta elevernas behov av koncentration samt variation i lärmiljö genom till exempel olika möbler i olika fokusrum. Hyran påverkas också av ökade kapitalkostnader. Utökningen av kapitalkostnader är dels kopplat till att den totala projektbudgeten ökat och därmed den totala avskrivningen, dels till att internräntan sedan den första kalkylen ökat från 1,25 procent till 2,25 procent under aktuell period.

Tabell 1: Sammanställning orsak till ökade kostnader förstudie vs systemhandling

	Ökade kostnader	Belopp (miljoner kr)	Andel (procent)
1	Fullstor idrottshall med läktare, aktivitetssal och utökad branddimensionering för 600 personer. Utökad yta från 2088 kvm till 2990 kvm.	62	29,8
2	Utökning anpassad grundskola från 20 till 42 elever	30	14,4
3	Index mars 2022 till mars 2024	25	12,0
4	Kontroll av ytor/utökad area	20	9,6
5	Miljökrav, främst utifrån Göteborgs klimat och miljöprogram 2021-2030	18	8,7
6	Detaljplan påverkar byggnaden, indraget plan 2 kan inte nyttja full bredd av planet.	18	8,7
7	Markåtgärder och finplanering	18	8,7
8	Förstudie, omprojektering, byggherrekostnader	9	4,3
9	Skola som arena	5	2,4
10	Utökning av yta jämfört med lokalprogram (grupprum)	3	1,4
	Total avvikelse	208	

Hyreskostnad

Den preliminära årshyran är beräknad till 32 200 tkr. Hyreskostnaden per elev i grundskola är cirka 43 000 kr per elev och 127 000 kr per elev i anpassad grundskola, inklusive idrott.

Lokalyta och friyta per elev

Lokalytan per elev i grundskolan är 11 kvadratmeter och 29,2 meter per elev i anpassad grundskola. Riktlinjen för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler anger 10 kvadratmeter per elev, men tillåter även en tolerans på plus/minus tio procent. Kraven i detaljplanen har inneburit ett behov av större kommunikationsytor och trapphus vilket bidragit till en ökad yta. Lokalytan är också högre till följd av ett behov av till exempel mer yta för elevhälsans personal och fler grupperum, vilket är särskilt viktigt i ett område med högt socioekonomiskt index. Att Gårdstensskolan F-6 är planerad som att facilitera "Skola som arena" innebär till exempel en utökad yta för förråd.

I februari 2024 beslutade kommunfullmäktige om nya krav för friyta som innebar att kravet för friyta på Gårdstensskolan F-6 ändrats från 20 kvadratmeter per elev till 15–25 kvadratmeter per elev. Friytan på Gårdstensskolan är 20 kvadratmeter per elev. Grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen är överens om friytan enligt beslut i styrgrupp den 22 augusti 2024. Skolans fastighet angränsar till ett parkområde inklusive fotbollsplan som planeras att användas som kompensatorisk yta.

Behovet av Gårdstensskolan F-6

Grundskoleförvaltningen har utrett två alternativ, att genomföra byggnation av Gårdstensskolan F-6 och att inte genomföra byggnation. Att genomföra byggnation av Gårdstensskolan F-6 är en del av ett större arbete i området Norra/Centrala Angered med att skapa bärkraftiga enheter, synkronisera grundskoleförvaltningens behov med stadsfastighetsförvaltningens planerade underhåll och utöka antalet platser i anpassad grundskola.

Av tabellen nedan framgår förväntad balans när det gäller antal skolplatser i planeringsområdet Norra Angered givet två olika scenarier, att genomföra byggnation av Gårdstensskolan F-6 och att inte genomföra byggnation av Gårdstensskolan F-6.

Antaganden som påverkar beräknat behov av skolplatser

- 1) Flödet till fristående skolor är stabilt. I området finns dock flera osäkerheter kopplat till fristående skolor.
- 2) Grundskoleförvaltningen behöver även fortsättningsvis säkra en skolplats nära hemmet.

Tabell 2: Balans skolplatser av augusti 2024, behov av skolplatser och planerat antal skolplatser

Stadie	Utfall augusti 2024	Nuvarande kapacitet (pedagogiskt max + stängd)	Behov av skolplatser 2028	Behov av skolplatser 2031	Planerat antal skolplatser, genomförande av Gårdstensskolan F-6 (alt. 1)	Planerat antal skolplatser, ej genomförande av Gårdstensskolan F-6 (alt. 2)
F-3	730	1106*	832	832	832	936
4-6	401	468	468***	468***	624	468
7-9	331	468	468***	468***	312**	468
Totalt	1 462	2 042	1 768	1 768	1 768	1 872

* Totalt cirka 200 skolplatser är avsatta för Lilla Gårdstensskolan F-3 och anpassad grundskola

Långmosseskolan F-3 att växa in i.

** Eleverna går även till andra planeringsområden.

*** Baserar sig på befintlig organisation. En F-6 organisation kan öka behovet av platser i mellanstadiet eftersom fler kan vilja gå kvar.

Alternativ 1 Genomföra byggnation Gårdstensskolan F-6

Alternativ 1, genomföra byggnation Gårdstensskolan F-6 förväntas innebära en balans när det gäller antalet skolplatser och förväntas på sikt ge förutsättningar för att minska antalet skolplatser i Nordost. Totalt förväntas genomförandet av Gårdstensskolan F-6 innebära att antalet skolplatser i området i anpassad grundskola utökas med 46 platser och platserna i anpassad grundskola koncentreras till färre enheter.

Att bygga Gårdstensskolan F-6 är framför allt kopplat behov av att:

1. Återinföra mellanstadium i Gården

Gårdstensskolans 4-9 verksamhet är idag i inhyrda lokaler i Angeredsvinkeln. Årskurs 4-6 planerar att flyttas till den nya Gårdstensskolan F-6.

2. Utöka antalet platser i anpassad grundskola

Byggnationen av Gårdstensskolan F-6 innebär ett direkt tillskott på 42 platser i anpassad grundskola. Det ger även förutsättningar att öka antalet platser i anpassad grundskola på andra skolor.

3. Uppnå bärkraftiga skolenheter i området genom att synkronisera skolstruktursarbetet med planerat underhåll

Flera skolenheter i området har en ansträngd organisation, både utifrån ett ekonomiskt och pedagogiskt perspektiv. Det förväntas också ge förutsättningar för större, bärkraftiga enheter utifrån ett pedagogiskt och organisatoriskt perspektiv. En större, mer flexibel organisation är särskilt viktigt i områden med höga risker kopplat till fristående skolor. Den tekniska statusen på flera skolenheter innebär ett behov av att synkronisera behov kopplat till skolstruktur och planerat underhåll. Skolenheter som förvaltningen planerar att utöka eller lämna har brister eller stora/väsentliga brister utifrån tekniska krav och myndighetskrav.

Gårdstensskolan 7-9 ger förutsättningar för att på sikt gå mot två 7-9 skolor i området Norra/Centrala Angered istället för som idag, tre 4-9 skolor. Att genomföra Gårdstensskolan F-6 ger förutsättningar för att direkt lämna en skolenhet. Förutsättningar

för att lämna ytterligare en skolenhet förväntas finnas först efter utökad kapacitet på Tretjärnsskolan F-3. Grundskoleförvaltningen lämnade en förstudiebeställning i tidigt skede för utökning av skolan i oktober 2023 till stadsfastighetsförvaltningen, men stadsfastighetsförvaltningen har inte fått något resultat av förstudien än. Stadsfastighetsförvaltaren arbetar även med en sammanställning av underhållsbehovet inom 10-15 år på skolan. För att kunna lämna en tredje skolenhet krävs även utökad kapacitet av Rannebergsskolan F-3 och Gunnaredsskolan F-3. Den tredje skolenheten beräknas kunna lämnas först efter 2030. Båda skolorna har idag ett stort behov av underhåll.

Alternativ 2 Inte genomföra byggnation Gårdstensskolan F-6

Alternativ 2, inte genomföra byggnation Gårdstensskolan F-6 förväntas innebära ett överskott av cirka 100 skolplatser i grundskolan. Totalt förväntas antalet skolplatser i anpassad grundskola minska med tolv platser i planeringsområdet jämfört med kapaciteten läsåret 2024/2025.

I alternativ 2 har området kvar sin nuvarande skolstruktur, det vill säga F-3 och 4-9 struktur. Det innebär att en majoritet av skolenheterna kommer ha fortsatt utmaningar när det gäller bärkraftiga organisationer. Utmaningar kopplat till ändamålsenliga lokaler och små grupper med anpassad grundskola på flera skolor kvarstår. Det här alternativet ger flera mindre skolenheter, större överkapacitet och en mer såbar organisation jämfört med alternativ 1.

Stadsfastighetsförvaltningen har planerat större underhåll på flera av skolorna som grundskoleförvaltningen planerar att utöka kapaciteten på eller lämna. Att inte synka detta med grundskoleförvaltningens behov utifrån skolenhetsutredningens principer innebär att staden går miste om synergieffekter.

Förvaltningens bedömning

Grundskoleförvaltningen bedömer att grundskolenämnden behöver besluta om ny preliminär årshyra och ändrad omfattning i projektet Gårdstensskolan F-6. Beslutet är framför allt kopplat till behovet att återinföra mellanstadiet i Gårdsten, behov av att utöka antalet platser i anpassad grundskola och behov av att uppnå bärkraftiga skolenheter i området. Att uppnå bärkraftiga skolenheter, både utifrån ett pedagogiskt, organisatoriskt och ekonomiskt perspektiv är en viktig förutsättning för elevernas lärande. En större organisation förväntas ge förutsättningar för rektor att fördela resurser och kompetens utifrån elevernas behov.

Gårdstensskolan F-6 förväntas ge en ökad ökade hyreskostnader på kort sikt, men på längre sikt bidra till minskade hyreskostnader eftersom det ger förutsättningar att lämna skolenheter i området. Skolan förväntas ge en direkt påverkan på förvaltningens driftkostnader då det ger en förutsättningar för mer bärkraftiga skolenheter i området. Den totala kostnaden för att utöka flera skolenheter i området och lämna andra för att uppnå planerad skolstruktur i området saknas. Det beror på att flera förstudier befinner sig i allt för tidigt skede och att behovet av planerat underhåll på alla skolenheter inte är utrett fullt ut.

Konsekvenser om tidsplanen för Gårdstensskolan F-6 skjuts fram

Behovet av platser i anpassad grundskola är stort och förseningar av Gårdstensskolan F-6 innebär att det kommer att bli svårt att säkerställa antalet platser i anpassad grundskola. Bristen på platser har bland annat lyfts som en risk i kommunfullmäktiges beslut 2021-11-24 § 38 där dåvarande lokalnämnden fick i uppdrag att skyndsamt utreda hur en permanent expansion av så kallade särskoleplatser kunde tidigareläggas. Anpassad grundskola har även lyfts som en risk i grundskolenämndes lokalbehovsplan 2024. Att göra en prognos över behovet av platser i anpassad grundskola är svårt, men en grov uppskattning visar på ett ökat behov av cirka 100 platser per år i staden mellan 2024 och 2026.

Tidsplanen för Gårdstensskolan F-6 har skjutits fram vid flera tillfällen. När tidsplanen för verksamhetens start sköts fram från ht-2026 till ht-2027 fick de konsekvenser för elevflödena. Elever i Norra/Centrala Angered delas upp på fler skolor inför årskurs fyra och vid ytterligare förseningar kommer eleverna att fortsätta att delas upp. Om tidsplanen för Gårdstensskolan F-6 skjuts fram kommer även förutsättningarna att lämna en skolenhet skjutas fram.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef

**Återremissyrkande
Särskilt yttrande**

L, M, D,
KD

Ärende nr 10

2024-09-20

Återremissyrkande – Nytt beslut om genomförande av Gårdstensskolan F-6

Förslag till beslut

I Grundskolenämnden

1. Grundskoleförvaltningen får i uppdrag att återkomma till nämnden med ett mer utvecklat underlag där det framkommer vilka skolor i Gårdstensområdet som förvaltningen vill lägga ner vid byggandet av en ny Gårdstensskola F-6.

Yrkandet

Ärendet behöver återremitteras till förvaltningen då det i nuvarande underlag inte finns tillräckligt med argument för varför en helt ny Gårdstensskola F-6 behöver byggas.

Förvaltningen bör redovisa vilka skolor som man tänker ska släckas ner och statusen på dessa skolor idag. Vilka skäl, mer än principer från Skolenhetsutredningen, motiverar att idag fungerande skolor i Gårdstensområdet ska avvecklas?



§ 129 Ärendenummer IOFF-2024-00246

Övertagande av Gårdstensskolans idrottshall som byggs av stadsfastighetsförvaltningen

Beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner kommande överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden. Beslutet gäller under förutsättning att stadsfastighetsnämnden godkänner överföringen.
2. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som underlag i det fortsatta beredningsarbetet.
3. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsfastighetsnämnden för kännedom.

Handlingar

- Uppdragsbeställning dnr 2023–00090
- Driftskonsekvenser 2024-08-30
- Tjänsteutlåtande avdelning fastighet & stadsutveckling, daterad 2024-09-09

Information

Föredragning från avdelningschef fastighet & stadsutveckling.

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning från KD, M och L;

"Vi har förstått att det pågår en diskussion i grundskolenämnden om behovet av en ny skola i området och de höga hyreskostnader som den nya skolan innebär. På samma sätt är den frågan uppe för diskussion i Stadsfastighetsnämnden. Även vill vi uttrycka vår oro för den höga kostnadsutvecklingen under senare år i vår nämnd där idrottshallen vid Gårdstensskolan tjänar som exempel. Vi ser att det finns anledning att framöver och på ett tydligare sätt diskutera behovet av prioriteringar i samband med nyinvesteringar, där även nämnden i ett tidigare skede blir involverade i olika vägval."

Protokollsutdrag skickas till

Avdelning fastighet & stadsutveckling
Kommunstyrelsen
Stadsfastighetsnämnden



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-09

Ärendenummer IOFF-2024-00246

Handläggare: Markus Nyström

Telefon: 031 – 368 21 35

E-post: markus.nystrom@ioff.goteborg.se

Övertagande av Gårdstensskolans idrottshall som byggs av stadsfastighetsförvaltningen

Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner kommande överföring av Gårdstensskolans idrottshall från stadsfastighetsnämnden. Beslutet gäller under förutsättning att stadsfastighetsnämnden godkänner överföringen.
2. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som underlag i det fortsatta beredningsarbetet.
3. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsfastighetsnämnden för kännedom.

Sammanfattning

Den 10 februari 2022 beslutade lokalnämnden om genomförande av ny skola med idrottshall i Gårdsten. Därefter har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny projektbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att omfattnings- och kostnadsförändringarna nu är så stora att stadsfastighetsnämnden behöver fatta ett nytt genomförandebeslut i september 2024.

Idrotts- och föreningsförvaltningen, grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen kommer i september 2024 gå upp i respektive nämnd för beslut i ärendet. Avsikten är att underlaget ska ligga till grund för kommunfullmäktige i det fortsatta beredningsarbetet. För att verksamheten ska kunna starta höstterminen 2027 behöver kommunfullmäktige fatta beslut om genomförande senast februari 2025.

I samband med planerna för ny skola i Gårdsten gav Idrotts- och föreningsförvaltningen Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att uppföra en idrottshall i anslutning till skolan. Uppdragsbeskrivningen med tillhörande behovsbeskrivning innefattade en fullmåttshall med linjer enligt standard för inomhussporter. Idrotts- och föreningsförvaltningen har också föreslagit en högre takhöjd än standard för att ge plats för höjdrävarövning samt extra förråd, omklädningsrum, städutrymmen, foajé och café för gemensam användning.

Idrotts- och föreningsförvaltningen bidrar gärna till en tydligare struktur för vem som äger och driftar stadens idrottshallar. Förvaltningen är därför positiv till att, när så tillåter,

överföra idrottsfastigheter till idrotts- och föreningsnämnden. Det skapar en tydlighet för föreningslivet som får en given organisation att vända sig till i de frågor som rör deras verksamhet i dessa hallar.

Att överta en byggnad av stadsfastighetsnämnden, innebär en överföring av bokfört värde i samband med ekonomisk slutreglering av projektet. Detta är det första ärendet kring Gårdstensskolans idrottshall där nämnden har att ta ställning till ett övertagande. Ett andra ärende kommer att presenteras när färdigställande och övertagande av idrottshallen närmar sig. En förutsättning är att likalydande ställningstagande görs i stadsfastighetsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Överföring av anläggningsvärden mellan två nämnder sker till bokfört värde inom kommunen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2017-02-23, handling nr 39, om regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning.

Utifrån en slutkostnadsprognos för hela projektet som idag uppgår till 123 mnkr beräknas idrottshallens bokförda värde till ca 123 mnkr, vilket ska överföras till idrotts- och föreningsnämnden senast då hallen färdigställts. Det finns fortfarande vissa osäkerhetsfaktorer som kan påverka den slutliga totalkostnaden. Inför överföringen ska byggnaden slutbesiktigats gemensamt av förvaltningarna. Om det finns behov av åtgärdande av funktionsproblem och ej uppfyllda fastighetsrelaterade myndighetskrav kommer stadsfastighetsförvaltningen att ombesörja och bekosta det inför överföringen. Sådana kostnader påverkar dock inte det bokförda värdet.

Effekt på driftsekonomin

Att överta fastigheten av stadsfastighetsförvaltningen, innebär en överföring av bokfört värde i samband med ekonomisk slutreglering av projektet vilket beräknas ske under 2027. Den årliga nettokostnaden för idrotts- och föreningsförvaltningen förväntas bli 10 166 156 kr per år. På grund av tidsaspekten finns osäkerhetsfaktorer som kan påverka den slutliga totalkostnaden. Kostnaden är beräknad på en total leasingkostnad för inventarier på 5 mnkr. Per år fördelas kostnaderna enligt följande:

	Kostnad	Intäkt
Kapitalkostnad inklusive ränta	6 826 500 kr per år	
Underhåll och fastighetsrelaterade kostnader		
Leasingkostnader	5 MSEK totalt 841786 kr/år	
Verksamhetskostnader	370 000 kr/år	
Personalkostnader	2 480 000 kr/år	
Intäkt från Grundskoleförvaltningen enligt hyresprincip om 33%		5 056 465 kr/år
Intäkt från föreningsbokningar samt ev. andra bokningar		100 000kr/ år
Total nettokostnad för nämnden	10 166 156 kr per år	

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga och driva en anläggning har stor miljö- och klimtpåverkan, varför en hög nyttjandegrad även ur miljöhänsyn är det viktigaste för att minska anläggningens miljö- och klimatavtryck. Närhetsprincipen är viktig varför förvaltningen eftersträvar samnyttjande av sporthallar med skolor. En ökad folkhälsa gynnar i det långa loppet också miljö- och klimatperspektivet.

Bedömning ur social dimension

En framtida anläggning tillför positiva folkhälsoeffekter. Effekter för barn och unga, föreningsliv, breddidrott och en meningsfull fritid. Tillgång till idrottshallar är en förutsättning för att flera idrotter ska kunna utöva sin verksamhet. Ett tillskott av en fullmåtshall kommer att ge förbättrade förutsättningar för föreningslivet att bedriva verksamhet.

Grundskolenämnden fattade 2021 beslut om att Gårdstensskolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och byggas som "Skola som aren". Skolan förväntas bidra till att utjämna skillnader mellan barns uppväxtvillkor och är planerad att vara en samlingspunkt samt en trygg plats för fritidsaktiviteter. En aktiv fritid ger bättre förutsättningar för att uppnå kunskapskraven i skolan, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar senare i livet.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte skett gällande detta ärende.

Bilagor

1. Uppdragsbeställning dnr 2023-00090
2. Driftskonsekvenser 2024-08-30

Ärendet

Idrotts- och föreningsnämnden har att ta ställning till överföring av idrottshallen vid Gårdstensskolan från stadsfastighetsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Den 10 februari 2022 beslutade lokalnämnden om genomförande av ny skola med idrottshall i Gårdsten. Därefter har projektet ställts inför nya förutsättningar vilket lett till ökade utgifter och en ny projektbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att omfattnings- och kostnadsförändringarna är så stora att stadsfastighetsnämnden behöver fatta ett nytt genomförandebeslut. För att verksamheten ska kunna starta höstterminen 2027 behöver kommunfullmäktige fatta beslut om genomförande senast februari 2025.

Tidplan och förskjutning beroende på beslut i KF.

Beslut	Byggstart	Slutbesiktning	Skolstart	Idrottshallen
KF i nov -24	Dec -24	Maj/juni -27	HT -27	3 mån senare
KF i feb -25	Mar -25	Juni -27	HT -27	3 mån senare
KF i mars -25	April -25	Sep -27	VT -28	3 mån senare

Stadsfastighetsförvaltningen är den kommunala aktör som tillhandahåller, förvaltar och utvecklar de verksamhetslokaler som behövs för stadens nämnder, däribland kommunala skolidrottshallar.

Flera principer påverkar fastighetsstrukturen i Göteborg. I en princip från 2014-02-06 handling 2013 nr 208, fastställs att idrotts- och föreningsnämndens ansvar ska omfatta de verksamhetslokaler som man själv nyttjar. Till exempel idrottsplatser, sporthallar, is- och simhallar. Samtidigt bygger stadsfastighetsnämnden skolidrottshallar som kan nyttjas av föreningslivet övrig tid då skolan inte använder dem.

I samband med beslut om Göteborgs stads program för lokalförsörjning 2020–2026 beslutade Kommunstyrelsen 2019-12-11, § 937 1121/19 i enlighet med ett särskilt yrkande från Västernpartiet och Miljöpartiet att det i samband med planeringen av en skolidrottshall ska föras en dialog med idrotts- och föreningsförvaltningen kring ytterligare behov utöver skolans.

Idrotts- och föreningsförvaltningen bidrar gärna till en tydligare struktur för vem som äger och driftar stadens idrottshallar. Förvaltningen är därför positiv till att, när så tillåter, överföra idrottsfastigheter till idrotts- och föreningsnämnden. Det skapar en tydlighet för föreningslivet som får en given organisation att vända sig till i de frågor som rör deras verksamhet i dessa hallar. Att överta en byggnad av stadsfastighetsnämnden, innebär en överföring av bokfört värde i samband med ekonomisk slutreglering av projektet.

Principen

I samband med en beställning av en skolidrottshall ska det föras en dialog med idrotts- och föreningsförvaltningen angående föreningslivets utvecklingsbehov och tillgång till hallar. Om markförutsättningar och yta så tillåter, skapas förutsättningar genom parallella

beslut i idrotts- och föreningsnämnden och stadsfastighetsnämnden med en avsiktsförklaring om behov och ett framtida övertagande.

Vid uppförande av hallarna medverkar idrotts- och föreningsförvaltningen i projektet för att anpassa dem efter de behov som finns. Gemensamt för de hallar som varit aktuella är att det funnits ett behov av fullmåtshall.

Inför övertagandet skrivs ett ärende fram där en hemställan görs till kommunstyrelsen om att överta, äga samt drifta den berörda idrottshallen. I hemställan framgår vilken byggnad eller del av byggnad som ska övertas, samt vilka konsekvenser detta får ekonomiskt för idrotts- och föreningsförvaltningen och dem som nyttjar lokalerna. Ärendet berör således även de avtal som behöver tecknas i samband med ett övertagande av anläggningarna, exempelvis med grundskolenämnden.

Gårdstensskolans idrottshall

Stadsfastighetsförvaltningen är i stånd med att uppföra en idrottshall vid Gårdstensskolan, Muskotvägen 2. Skolan ligger i Gårdsten i Angered, nära naturområdena Vättlefjäll och Lärjeån samt Angered centrum.

Idrotts- och föreningsförvaltningen gav stadsfastighetsförvaltningen en uppdragsbeskrivning med tillhörande behovsbeskrivning i mars 2023. Den kommande idrottshallen ska infatta en fullmåtshall med linjer enligt standard för inomhussporter. Idrotts- och föreningsförvaltningen har också föreslagit en högre takhöjd än standard för att ge plats för höjdrävarövning samt extra förråd, omklädningsrum, städutrymmen, foajé och café för gemensam användning.

För att skola och idrottshall ska kunna färdigställas till 2027 behöver kommunfullmäktige fatta beslut om genomförande senast februari 2025.

Detta är första tillfället som Idrotts- och föreningsnämnden har att ta ställning till ett övertagande av den kommande idrottshallen. Ett andra ärende kommer att presenteras för nämnden när det närmar sig färdigställande för att då bekräfta sin intention avseende en faktisk överföring. Stadsfastighetsnämnden behöver också på samma sätt besluta om en överföring av idrottshallarna till idrotts- och föreningsnämnden. Hemställan görs till kommunstyrelsen om att överta, äga samt drifta den berörda idrottshallen.

Förvaltningens bedömning

I takt med att befolkningen i Göteborg fortsätter att växa finns det behov av att nya idrottsanläggningar byggs för att tillgodose det ökande antalet invånare. Enligt befolkningsprognoser kommer det att finnas närmare 125 000 nya invånare i Göteborg år 2035. Denna tillväxt kräver inte bara fler idrottsanläggningar utan också ändamålsenliga anläggningar som kan möta föreningslivets ökade behov. I nämndens långsiktiga investeringsplan ingår nya idrottshallar, men det behövs fler anläggningar för att behålla ambitionen kring nyckeltal avseende invånare per idrottshall.

De hallar som byggs av stadsfastighetsförvaltningen i anslutning till skolor utgör därför ett viktigt bidrag till föreningslivets och allmänhetens behov.

Genom att samlokalisera och nyttja varje anläggning maximalt bidrar vi både till hushållning av Göteborgs stads ekonomiska resurser, ett hänsynstagande kring stadens markkapacitet för byggprojekt och minskar anläggningarnas klimatavtryck.

Förvaltningen ställer sig positiv till en tydlig struktur för vem som äger och driftar stadens idrottshallar. Det skapar en tydlighet för föreningslivet som får en given organisation att vända sig till i de frågor som rör deras verksamhet i dessa hallar.

Johan Sävhave

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef fastighet och stadsutveckling