



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer SFF-2025-00011

Handläggare

William Stensönes

Telefon: 031-365 05 82

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

Inhyrningsbeslut för inhyrning av skollokaler på Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

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

Sammanfattning

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

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

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

Ärendet är anmält till utbildningsnämnden den 25 mars 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Bilagor

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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

Resultatet av förstudien

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

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

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

Hyresnivå

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

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

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

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

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

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

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

Hyresobjektet

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

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

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

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

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

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

Nulägesanalys för risker och konsekvenser

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

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

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

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

Förvaltningens bedömning

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

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör