



FÖRSTUDIERAPPORT UBF / YRGO - inhyrning skollokaler på Lindholmen

BESTÄLLANDE NÄMND: Utbildningsnämnden

Uppdaterad 2025-02-28



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN	6
Forskningsgången 4, hus SVEA	6
Molinsgatan 23	7
Lärdomsgatan 3	7
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	8
Kritiska risk utifrån prioritet 4 avseende tid	9
Beslutprocessen	9
TKA krav tillämpas inte	9
Uppsägning av hyresavtal för Lärdomsgatan 3	10
HANDLINGSLTERNATIV	13
Alternativ A	13
Alternativ B	13
Jämförelse, alternativ A (7841kvm) och alternativ B (4274 kvm)	14
Nedlagd tid i projektet	15
REKOMMENDATION TILL BESLUT	15
REKOMMENDATION	15
BILAGOR	15



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Utbildningsnämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2025-01-04
	1565/24
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	24410
Diarienummer	SFF- 2025-00011
Projektledare	William Stensönes
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Chalmersfastigheter AB
Geografiskt område	Lindholmen
Fastighetsbeteckning	Lindholmen 6:16.
BEHOV	
Verksamhet:	Högre yrkesutbildning Göteborg (Yrgo), vuxenutbildning Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen driver yrkeshögskoleutbildningar under namnet Högre Yrkesutbildning Göteborg (vidare benämnt som Yrgo), med verksamhet på Molinsgatan 23 i centrala Göteborg och Lärdomsgatan 3 på Lindholmen. Yrgo erbjuder ett brett utbud av utbildningar som förändras över tid, och förvaltningen ansöker löpande om tillstånd hos Myndigheten för yrkeshögskolan för att bedriva dessa. Nya utbildningsstarter sker huvudsakligen två gånger per år.

Ett planerat reinvesteringsprojekt på Molinsgatan 23 innebär att lokalerna ska anpassas för gymnasieundervisning, vilket kräver att Yrgo flyttar ut senast våren 2026. Beslutet grundar sig på det ökande antalet gymnasieelever och den fortsatt höga efterfrågan på högskoleförberedande program.

För att möjliggöra denna omstrukturering har utbildningsförvaltningen gett Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda en permanent omlokalisering av Yrgo till Lindholmen. En sådan flytt skulle inte bara lösa platsbristen inom gymnasieskolan, utan även skapa samordningsfördelar genom att samla Yrgos verksamhet i gemensam



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

lokal. Om förutsättningar finns för detta har verksamheten identifierat att det innebär stora fördelar och kommer få positiv effekt för verksamheten.

Idag har Yrgo totalt 10 389 kvm lokalarea (vidare benämnt LOA), fördelat på 5525 kvm på Lärdomsgatan 3 och 4864 kvm på Molinsgatan 23. Verksamheten är idag uppdelad på två adresser, vilket innebär att flera funktioner finns i dubbel uppsättning. En samlad placering på Lindholmen skulle därför innebära en mer effektiv drift och resursanvändning.

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
LOA Alternativ A – Samlokalisering	7841 m ²
LOA Alternativ B – Ej samlokalisering	4274 m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Inkluderat:

- Brandlarm (befintligt övertas)
- Passersystem ASSA ARX- invändigt (befintligt övertas)
- Passersystem ASSA ARX- skalskydd (befintligt övertas)
- Anpassning av nuvarande kontor och läromiljöer för att möjliggöra en mer attraktiv byggnad för utbildning.
- Mindre lokalanpassningar till större elevmatsal, attraktiva teorisalar i olika storlekar, kontor, konferensrum, personalmatsal, grupp- och fokusrum
- Ventilationsanpassning
- Komplettering av vägguttag och allmän belysning
- Tillgängliga miljöer
- Komplettering av datauttag där nya arbetsplatser tillskapas

Exkluderat:

- Hyresgästens/verksamhetens skyltar (invändigt och utvändigt)
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etcetera)
- Inhyrning av parkeringsplatser ingår ej
- Miljöbelysning



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

- Arbetsplatsbelysning
- Lös inredning
- WC-inredning (till exempel krokar)
- Garderobsinredning

Beskrivning av vad som inkluderas i förstudiens genomförande:

- Lokalsökning på Lindholmen för en samlokalisering samt för en omlokalisering
- Avtalsdialog med fastighetsägare
- Planritning finns framtagen av fastighetsägare, utan krav från verksamhet
- Framtagning av hyresnivå samt total kostnad per år
- Kostnadsuppskattning för eventuell komplettering av data
- Jämförelse marknadshyror
- Bedömning kring eventuell upphandlingsplikt med stöd av jurist

Beskrivning av vad som exkluderas i förstudiens genomförande:

- Eventuell komplettering av lås- och larm. Det gällande skalskyddet och invändiga passersystemet planeras att övertas i sin helhet då det är ASSA ARX vilket Utbildningsförvaltningen använder i dagsläget. Befintligt brandlarm övertas.
- Framtagande av typrumsbeskrivning och tekniska beskrivningar tas fram under projektering.

KVALITETSPLAN

Förstudierapporten har kvalitetsgranskats av projektansvarig och två projektledare på Stadsfastighetsförvaltningen.

Ekonomisk sammanställning har granskats av ekonom.

Löpande avstämningar sker med verksamhet och planeringsledare på UBF.

Löpande avstämningar har skett med hyresjurist.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Fastigheten är avsedd för utbildning. Ingen detaljplanändring behöver göras.

Forskningsgången 4, hus SVEA

Fastigheten 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. Byggnaden är anpassad för utbildningsverksamhet och innehåller en blandning av undervisningslokaler, administrativa ytor och studentutrymmen. Tidigare har fastigheten använts för vuxenutbildning. Planerad användning av Yrgos verksamhet är för vuxenutbildning.

Plan 0 - källarplan

Detta plan är utformat för studenternas behov och erbjuder utrymmen där de kan 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.

Entréplan

Här 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.

Plan 2 och 3

Dessa våningar är tillägnade lektionssalar och grupprum. Lektionssalarna är anpassade för både större föreläsningar och mindre seminarier, medan grupprummen möjliggör samarbete och diskussion i mindre konstellationer. Här finns även studieytor.

Plan 4

Här 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, där varje våningsplan har en specifik funktion som stödjer verksamhetens behov.

Molinsgatan 23

På Molinsgatan 23 har Yrgo idag 4864 kvm LOA. Från och med januari 2026 kommer Yrgo att behöva anpassa sin verksamhet utifrån reinvesteringsprojektet där det kommer ske omfattande underhållsarbeten och ombyggnationer för Molinsgatan 23. Under våren är det många av Yrgos elever som är ute på praktik (LIA) vilket möjliggör att Yrgo kan hantera sin verksamhet med brist på lokalyta, dock behöver verksamheten tillträde till nya lokaler senast juni/juli 2026 annars riskerar verksamheten få konsekvenser på utbildningens kvalitet, se riskanalys.

Lärdomsgatan 3

På Lärdomsgatan 3 hyr verksamheten en lokal på 5525 kvm LOA som tillhör fastighetsägaren Älvstranden Utveckling AB med en hyresnivå år 2025 på 1947 kr/kvm kallhyra. Sista uppsägningstid för hyresavtalet är 2025-03-31, annars förlängs avtalet med 3 år. Uppsägning och omförhandling av avtalet för Lärdomsgatan 3 utreds fortfarande tillsammans med Hyresförhandlare på Stadsfastigheter i syfte att möjliggöra så verksamheten kan lämna lokalerna juni 2026 vid beslut om samlokalisering för hela Yrgos verksamhet. Se riskanalys för mer information.



RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Tabell nedan summerar risker i projektet;

Tabell 1. Risk- och konsekvensanalys

Risk	Konsekvens	Sannolikhet	Påverkan	Åtgärder
Oförutsedda kostnader som är okända i nuläget	Överskridna budgetramar, krav på utökat investeringsbelopp	Medel	Medel	Risikanalys av dolda kostnader, budget för oförutsett, hantering som avvikelse
Oförutsedda behov som är kostnadsdrivande	Ökade projektkostnader, utebliven inhyrning	Låg	Hög	Regelbunden avstämning med verksamhet för identifiering
Försenat tillträde	Påverkar verksamhetens planering och övergång, kan försena reinvesteringsprojektet på Molinsgatan 23. Kan påverka utbildningskvaliteten, alternativt innebära avbrott i undervisning.	Hög	Hög	Högt tempo i projektet och tydlig uppdragsplan. Prioritet 4 klassning. Dialog med fastighetsägare.
Påverkan på verksamhetens arbetsmiljö	Bristfällig arbetsmiljö, ökad stress och minskad effektivitet	Låg	Medel	Tydlig information mellan parter
Långsam beslutsprocess i staden	Risk för försening av projektet och ökade kostnader, se övriga risker.	Hög	Hög	Dialog med beslutsfattare för att medvetengöra kring riskerna med försening. Fastighetsägaren startar projektering efter beslut i förvaltningarnas nämnd men innan beslut i kommunstyrelsen för att projektet ska klara tidplan.
Bristande kommunikation mellan parter	Missförstånd och fördröjningar i projektet	Medel	Medel	Tydlig ansvarsfördelning och löpande avstämningar



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Brist på alternativ vid försening	Inga alternativa lokaler kan leda till verksamhetsavbrott	Hög	Hög	Utredning av alternativa lösningar
Regeländringar eller kravförändringar under projektets gång	Kräver omplanering och ger eventuellt ökade kostnader	Låg	Medel	Omvärldsbevakning
Uppsägning och villkorsändring avtal Lärdomsgatan 3	Fastighetsägare går inte med på villkorsändring för Lärdomsgatan 3 efter uppsägning	Medel	Hög	Se över hyresjuridiska alternativ tillsammans med Hyresförhandlare. Se riskbeskrivning nedan under ”uppsägning av hyresavtal för Lärdomsgatan 3”.
Investeringsrisker	Det finns investeringsrisker som är osannolika. Chalmersfastigheter AB har i stället valt att presentera dessa som separata investeringsrisker med ekonomisk hyreskonsekvens	Låg	Låg	Ekonomisk konsekvens presteras i förstudierapport för beslut.

Kritiska risk utifrån prioritet 4 avseende tid

Beslutprocessen

Beslut om vilket alternativ som ska presenteras för nämnderna måste fattas av styrgrupp. För bägge alternativ behöver beslut fattas i Stadsfastighetsnämnden (SFN), Utbildningsnämnden (UBN) och i kommunstyrelsen (KS) då kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstiger 1 650 prisbasbelopp. Beräknade datum för beslut i nämnderna är 25 mars för Utbildningsförvaltningen och 28 mars för Stadsfastighetsnämnden. I kommunstyrelsen behöver ett beslut fattas 7 maj utifrån projektets tidplan men mer troligt datum för beslut är 21 maj utifrån dialog med stadsledningskontoret.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Chalmersfastigheter AB startar genomförandet av projektet (projektering) efter beslut om att gå vidare med alternativ A (samlokalisering) i Utbildningsnämnden och Stadsfastighetsnämnden. Om beslut om genomförande inte fattas i kommunstyrelsen kommer upparbetade förgäveskostnader bäras av Chalmersfastigheter AB. Göteborg Stad tar alltså ingen ekonomisk risk i påbörjandet av projektet innan beslut i kommunstyrelsen.

TKA krav tillämpas inte

Utifrån projektets prioritet 4 där tid är faktorn och där verksamheten är flexibel och har stort utrymme att anpassa sin verksamhet efter befintliga förutsättningar i en lokal, samt att tillträde till en lokal måste möjliggöras senast juni 2026 så kommer inte TKA krav tillämpas. Att hyresgäst inte tillämpar några krav på fastigheten i enlighet med TKA krav gör att risken för att det uppkommer upphandlingsplikt minskar och att tillträde till lokalen kan ske så tidigt som i juni 2026, under förutsättning att inga andra risker faller ut som försenar projektet.

Uppsägning av hyresavtal för Lärdomsgatan 3

Utbildningsförvaltningen har hyrt lokaler på Lärdomsgatan 3 hos Älvstranden Utveckling AB i över 20 år. Det befintliga hyresavtalet omförhandlades och gäller sedan 2023-01-01. För att undvika en förlängning på 3 år ska hyresavtalet för Lärdomsgatan 3 sägas upp senast 2025-03-31 vilket skulle ge en sista hyresdag 2025-12-31. Då tillträde till nya lokaler vid ett beslut om samlokalisering på Forskningsgången 4 är först 2026-07-01 skulle det behövas ett uppskov på perioden 2026-01-01 till 2026-07-31.

Utifrån hela hyresförhållandet med hänsyn till dess varighet och det korta uppskovsbehovet så är bedömningen att risken är låg för nekat uppskov i Hyresnämnd, dock fattas ej beslut i Hyresnämnd då det är ett egenägt bolag och beslut om uppskov fattas av verkställande direktör på Älvstranden Utveckling AB. Med hänsyn till att Älvstranden Utveckling AB är helägt av Göteborg Stad och ska bidra till en helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder bör det minska risken för att bolaget skyndsamt hittar ny hyresgäst som kan tillträda 2026-01-01 och därmed förhindra uppsägningstidens uppskov. I relation till att Stadsfastigheter i stället omförhandlar avtalet med Älvstranden Utveckling AB och uppnår en överenskommelse med sista



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

hyresdag 2026-12-31 som skulle innebära en kostnadskonsekvens på cirka 5,2 Mkr för hyresperioden 2026-08-01 till 2026-12-31 så bör det vara mer fördelaktigt att säga upp avtalet och begära uppskov genom verkställande direktör.

I annat fall behöver Stadsfastighetsförvaltningen säga upp avtalet för omförhandling för att få igenom ett villkor som möjliggör kortare förlängningstid. Dialog pågår med Hyresförhandlare på Stadsfastighetsförvaltningen gällande hantering av frågan om uppsägning eller omförhandling av Lärdomsgatan 3.

Investeringsrisk - Förhöjning av hyran

Det finns investeringsrisker för inhyrningen som bedömts som osannolika. Chalmersfastigheter AB har i stället valt att presentera dessa som en investeringsrisk med hyreskonsekvens enligt tabell nedan. Fyra risker har identifierats som bedöms ha låg sannolikhet att falla ut och därmed inte är inkluderade i offererad grundhyra. Skulle en eller flera av riskerna falla ut så påverkar de årshyran enligt följande;

Tabell 2. Hyreskonsekvens risker för alternativ A.

Typ	Ökad kostnad per år	Påverkan årshyra	Sannolikhet 1-5
Ventilationsschakt	320 tkr	Ja	3
Fönsterbyte vid förändrat brandkrav	265 tkr	Ja	3
Sprinkler anpassningar vid lokalförändringar	160 tkr	Ja	2
Brandcell vid högre krav	110 tkr	Ja	2

Tabell 3. Hyreskonsekvens risker för alternativ B.

Typ	Ökad kostnad per år	Påverkan årshyra	Sannolikhet 1-5
Ventilationsschakt	320 tkr	Ja	3
Fönsterbyte vid förändrat brandkrav	265 tkr	Ja	3



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Sprinkler anpassningar vid lokalförändringar	85 tkr	Ja	2
Brandcell vid högre krav	110 tkr	Ja	2

Riskerna har en hyreskonsekvens på mellan 14 – 40 kr/kvm/år och mellan 14 – 75 kr/kvm/år för alternativ B. Sannolikheten att samtliga risker faller ut bedöms som väldigt låg. Skulle investeringsriskerna innebära en högre kostnad än presenterade av Chalmersfastigheter AB så bär de kostnaden för överstigande belopp.



HANDLINGSSALTERNATIV

Förstudien presenterar två alternativ till lösning där Chalmers Fastighet AB erbjuder en lokal på Lindholmen som omfattar 7841 kvm LOA för en samlokalisering av verksamhet på Lärdomsgatan 3 och Molinsgatan 23, alternativt en yta på 4274 kvm för verksamhet på Molinsgatan 23. Bägge alternativ avser inhyrning i byggnad SVEA på Forskningsgången 4, Lindholmen. Chalmersfastigheter AB erbjuder Göteborg Stad att hyra in mellan följande alternativ;

Alternativ A

Samlokalisering av Yrgos verksamhet från Molinsgatan 23 och från Lärdomsgatan 3 till samma lokal på Forskningsgången 4.

YTA: 7841 kvm LOA

Hyrestid: 15 år

Preliminärt tillträde: 2026-07-01

Hyra fastighetsägare: Kallhyra om 1898 kr/kvm

Kontraktsvärde: 238 Mkr

Investeringsrisk, fyra möjliga med låg sannolikhet: 14 – 109 kr/kvm/år
(maximalt + 855 000kr/år om alla samtliga faller ut)

Tabell 4. Prognos total årshyra på 17 470 tkr – Alternativ A

Prognos total årshyra	17 470 tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	15 840 tkr
Fastighetsskatt	0
Ombyggnadstillägg till fastighetsägaren	67 tkr
Drift och underhåll	1 560 tkr

Alternativ B

Ej Samlokalisering i samma lokal. Endast omlokalisering av Yrgo verksamhet från Molinsgatan 23 till Forskningsgången 4.

YTA: 4274 kvm LOA

Hyrestid: 15 år

Preliminärt tillträde: 2026-07-01

Hyra fastighetsägare: Kallhyra om 2138 kr/kvm

Kontraktsvärde: 146,7 Mkr



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Investeringsrisk, fyra möjliga med låg sannolikhet: 14 – 182 kr/kvm/år (maximalt + 780 000kr/år om alla samtliga faller ut).

Tabell 5. Prognos total årshyra på 10 660 tkr – alternativ B

Prognos total årshyra	10 660 tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	9 760 tkr
Fastighetsskatt	0
Ombyggnadstillägg till fastighetsägaren	47 tkr
Drift och underhåll	850 tkr

Jämförelse, alternativ A (7841kvm) och alternativ B (4274 kvm)

Alternativ A, en samlokalisering i samma lokal, skulle innebära ett totalt ytbehov av 7841 kvm LOA för Yrgos verksamhet, vilket är en effektivisering med 33 % i jämförelse med 10 389 kvm LOA som gäller om verksamheterna inte samlokaliseras, alternativ B. I alternativet B bör det beaktas att annan verksamhet kan komma att hyra den yta som Göteborg Stad tackar nej till.

Referenshyra för motsvarande funktioner och skick ligger på 2600 kr/kvm kallhyra för området Lindholmen. Lokaler i rivningsskick ligger runt 1800 kr/kvm och nybyggda/nyrenoverade utbildningslokaler mellan 2200-3300kr/kvm.

Tabell 6. Jämförelse av fastighetsägarnas kallhyra/år utifrån alternativ A och alternativ B.

Alternativ	Kallhyra* Lärdomsgatan 3, 5525 kvm	Kallhyra* forskningsgången 4, 4274 kvm	Kallhyra* forskningsgången 4, 7841 kvm	Total hyra Yrgo verksamheter
A, samlokalisering	-	-	14,9 Mkr	= 14,9 Mkr
B, ej samlokalisering	10,7 Mkr	9,2 Mkr	-	= 19,9 Mkr

Preliminär kallhyra* är endast fastighetsägarens hyra kvm/LOA exklusive driftkostnader. Hyresnivå 2025.



Tabell 7. Jämförelse av driftkostnader och underhåll

Drift och underhåll Stadsfastighetsförvaltningen, preliminära kostnader	Preliminär driftkostnad Lärdomsgatan 3	Preliminär driftkostnad Forskningsgången 4
199 kr/kvm	172 kr/kvm	122 kr/kvm

En samlokalisering resulterar i 2548 kvm LOA mindre, alternativet ger både en lägre total kallhyra med 5 Mkr/år och en lägre driftkostnad per kvm med 50kr/kvm/år. Genom alternativ A (samlokalisering) är hyreskonsekvensen med jämförelsealternativet en minskad hyres- och driftskostnad med **82,725 Mkr** över en tidsperiod på 15 år.

Nedlagd tid i projektet

Stadsfastighetsförvaltningens kostnader för nedlagd tid faktureras hyresgästförvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. Upparbetad projektledningstid fram till presentation av förstudiematerial är 80 tkr. Förväntad total kostnad för projektledningstid är 750 tkr vid genomförande av alternativ A och 610 tkr för alternativ B.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Utifrån ekonomiska analyser är alternativ A mest fördelaktigt, utöver det lämnar projektledare inga rekommendationer.

BILAGOR

24410 inhyrning skollokaler Lindholmen alternativ A.xlsx
24410 inhyrning skollokaler Lindholmen alternativ B.xlsx
24410 inhyrning skollokaler Lindholmen alternativ A.pdf
24410 inhyrning skollokaler Lindholmen alternativ B.pdf



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Fastställt
2023-03-22

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Utbildningsnämnden

Jan Landqvist (Molinsgatan 23)

William Stensönes

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se