

Yttrande

Utfärdat 2024-08-23

Reviderat 2024-08-23

Diarienummer SFF-2023-010099

Handläggare

Mari Leion

Telefon: 031-365 08 02

E-post: mari.leion@stadsfast.goteborg.se

Reviderat yttrande gällande Nya Gårdstensskolan

Ärendet

2018 lämnade stadsledningskontoret i uppdrag åt lokalförvaltningen att utreda en rivning/ersättning av Gårdstensskolan. Förutsättningarna har förändrats varvid flera reviderade uppdrag har lämnats från stadsledningskontoret.

Under våren 2020 avslutades en förstudie som på uppdrag av Grundskoleförvaltningen utrett möjligheten att riva och ersätta Gårdstensskolan med en ny skola för 720 elever i årskurs 4-9. Under hösten samma år lämnade stadsledningskontoret en kompletterande uppdragsbeställning gällande att utföra en kompletterande förstudie med delvisa andra förutsättningar vilket var anledningen till att stadsledningskontoret lämnade en kompletterade förstudiebeställning.

Skolverksamheten har sedan hösten 2019 varit evakuerad till andra skollokaler vid Angeredsvinkeln på grund av stora brister i Gårdstensskolans status och skick. Stadsledningskontoret skickade 2020-06-01 ett yttrande till grundskolenämnden som dock inte hanterades av nämnden.

I stället återkom Grundskoleförvaltningen 2020-10-15 med en begäran om en reviderad förstudie med en helt förändrad årskursstruktur. Utgångspunkten var nu i stället att organisera Gårdstensskolan som en grundskola för 720 elever i årskurserna F-6 samt plats för 20 elever i särskola (vad som nu benämns som anpassad grundskola).

Den förändrade inriktningen var en anpassning till skolenhetsutredningens beslutade principer för effektiv organisering av skolenheter. Under arbetet med förstudien har grundskoleförvaltningen gjort kompletterande analyser av skolorganisationen i området, inte minst Lilla Gårdstensskolan F-3 som togs i bruk under 2022. En mindre justering av önskat antal klasser/paralleller gjordes därför utifrån nämndens beställning.

Den tidigare förstudien reviderades och kompletterats av Lokalförvaltningen. Under arbetet med förstudien revs de tomställda skolbyggnaderna hus A och B i enlighet med särskilt beslut av lokalnämnden. Förstudien har därför aldrig studerat något alternativ där hela eller delar av de gamla skolbyggnaderna behålls. Idrottsbyggnaden, hus D, revs dock inte och används fortfarande av närliggande skolor. Idrottshallen, hus D planeras att rivas när ny inhyrd idrottshall i Angeredsvinkeln står klar och planeras därefter att ersättas på samma plats i anslutning till Nya Gårdstensskolan.

Uti från resultatet av förstudien gjorde Stadsledningskontoret bedömningen att följande alternativ var bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl:

En ny F-6-skola för 650 elever (åk F-3: 2 paralleller, åk 4-6: 5 paralleller) och 20 sårskoleplatser skolan skulle uppföras på samma plats där den tidigare skolbyggnaden stod, fast i en sammanhållen byggnadskropp. Den nya skolan skulle uppföras i två våningsplan och förses med ett eget tillagningskök och en integrerad skolidrottshall med fullstor planyta (43x23 m).

Den gamla idrottshallen gavs genom separerad mediaförsörjning (el, vatten, värme mm) möjlighet att stå kvar som en resurs för verksamheten under hela byggtiden. Efter avslutat projekt skulle den rivas och den gamla idrottshallen och ytan iordningställs som en del av skolgården.

I Grundskolenämnden antogs därefter följande den 17 augusti 2021:

1. Grundskolenämnden beslutar att bygga en ny F-6-skola för 650 elever på samma plats där den tidigare, numera rivna, skolbyggnaden fanns, i enlighet med förstudien och med hänsyn tagen till förvaltningens synpunkter.
2. Grundskolenämnden antecknar att hyreskostnaden för den nya skolan preliminärt uppgår till 18 622 tkr per år och att det initialt tillkommer investeringsrelaterade driftkostnader med 14 720 tkr.
3. Grundskolenämnden beslutar att projektet inkluderar en grundsårskoledel med inriktning kursplanen för ämne, med plats för cirka 20 elever.
4. Grundskolenämnden beslutar att skolan ska utrustas med ett eget tillagningskök och en integrerad skolidrottshall med fullstor planyta (43x23 m).
5. Grundskolenämnden beslutar att skolan ska ha ett särskilt fokus på social hållbarhet och att skolan från start ska vara förberedd för samnyttjande med aktörer i området enligt konceptet skolan som arena.

Programarbetet startade under april 2022 och då tillkom förutsättningar som inte varit en del av beslutad förstudie.

Följande förutsättningar tillkom som inte ingick i framtagna budgetram:

- Förstudien hade räknat på en lokalarea motsvarande 8,4 kvm per elev vilket är för lite och därför har storleken justerats med siktet inställt på 10 kvadratmeter per barn.
- Grundsårskolan (nu omnämnd som anpassad grundskola) utökades från beslutade 20 elever till 35 och till slut med ytterligare sju elever till totalt 42 elever. Elever i anpassad grundskola har ett ytbehov motsvarande 30 kvadratmeter per elev.
- Det stod klart att idrottshallen inte kunde inrymmas på samma bygggrätt som skolan då det skulle innebära att byggnadshöjden överskreds med 1,6 meter vilket inte kan bedömas som en mindre avvikelset. Placeringen av idrottshallen planerades därför om till den del av fastigheten som tillåter 10 meters byggnadshöjd. Förstudien prövade även möjlighet att koppla samman idrottshallen med skolbyggnaden med en slags brokonstruktion men det var av detaljplane- och kostnadsskäl inte möjligt.

- Indexökningar har påverkat kostnadsutvecklingen.

- Gångbanan som är dragen över skolfastigheten får inte korsas av biltrafik där av fick den anpassade grundskolan omlokaliseras i byggnaden.

- För att uppnå Göteborgs stads miljömål uppförs byggnaderna koldioxidneutrala. Det innebär minskat användande av betong och stålkonstruktioner och i stället ökad användning av trä. Denna typ av konstruktionen ger högre kostnader för bärande konstruktioner, akustik och till viss del brand.

- Begränsningar i byggrätten har medfört att byggnadens konstruktion har påverkats bland annat genom indragen takkonstruktion.

Sammantaget ledde punkterna ovan till att skolans area, disposition och investeringsram påverkades avsevärt.

De ramar som nu är gällande för förstudien efter tillkommande förutsättningar samt efter beslut i grundskolenämnden:

- Förstudien redovisar ett förslag för ny grundskola för 650 elever i årskurs F-6 med ca 10 kvm LOA per barn.

- Förstudien redovisar ett förslag för 42 elever i anpassad grundskola F-6 med ca 30 kvm per LOA per barn. Eleverna i anpassad grundskola ska kunna nyttja egna lokaler såväl som grundskolans övriga funktioner.

- Grundskolan ska utformas enligt behovsbeskrivning samt förstudieunderlag "Planera för samnyttjande fysisk miljö, Gårdstensskolan" framtaget av Grundskoleförvaltningen.

- Skolbyggnaden ska kunna användas som "skola som arena". Det innebär att skolan öppnas upp till en mötesplats där alla som bor eller verkar i området kan delta i eller leda kostnadsfria aktiviteter utanför lektionstid.

- Riva befintlig idrottshall och på samma plats ersätta med fullstor idrottshall, delningsbar i tre och med läktare för 150 personer, samt aktivitetssal för grundsärskolans verksamhet enligt Idrott- och föreningsförvaltningens beställning

*

Objektet

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder att ta fram Nya Gårdstensskolan för 650 elever i grundskolans årskurs F-6 samt 42 elever i anpassad grundskola. Grundskolans elever har tillgång till 10,94 kvadratmeter per elev och eleverna i den anpassade grundskolan har tillgång till 29,24 kvadratmeter per elev. Total tomfattar skolan 11 012 kvadratmeter lokalarea inklusive idrottshall. Friytan motsvarar ca 20 kvadratmeter per elev i grundskolan och eleverna i den anpassade skolan har tillgång till 21 kvadratmeter friyta.

Nya Gårdstensskolan kommer att ha ett tillagningskök för 800 portioner. Idrottshallen kommer att vara en fullstor idrottshall som ska vara delningsbar i tre delar och ha en

läktare för 150 personer samt aktivitetssal för grundsärskolans verksamhet enligt Idrott- och föreningsförvaltningens beställning.

Tidplan

Under förutsättning att alla erforderliga beslut fattas senast i början av 2025 kan skolan stå klar inför höstterminen 2027. Då beslut krävs i både grundskolenämnden, stadsfastighetsnämnden och kommunfullmäktige är tidplanens genomförande beroende av beslut i många led.

För att skolan ska kunna stå klar till hösten 2027 krävs att beslut om genomförande och investering fattas av Kommunfullmäktige senast januari/februari.

Rivning av idrottshallen kan enligt gällande tidplan ske i kvartal fyra 2025 och vara färdig att tas i bruk i november 2027.

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

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal tecknas tillsvidare enligt stadens rådande principer.

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Grundskolenämnden kommer att uppgå till ca 32 200 000 kronor per år (2024 års hyresnivå) inklusive kostnader för Idrottssal vilka faktureras från Idrott- och föreningsförvaltningen motsvarande ca 5 100 000 kronor per år (2024 års hyresnivå). När idrottshallen står klar kommer den att föras över till Idrott- och föreningsförvaltningen.

	Projektbudget	Investering/elev	BTA	LOA	LOA/elev	Hyra år
Grundskola exkl idrott	312 000 000 kr	480 000 kr	8 179 kvm	7 134 kvm	10,97 kvm	
Anpassad grundskola exkl idrott	60 000 000 kr	1 4828 571 kr	1 333 kvm	1 228 kvm	29,24 kvm	
Idrottshall totalt	121 000 000 kr		3 000 kvm	2 650 kvm		
Idrottshall GSFs andel						5 100 000 kr
- Grundskola - Anpassad grundskola - Idrott						32 200 000 kr
GS, AGS inklusive idrott TOTALT	493 000 000 kr		12 512 kvm	11 012 kvm	15,9 kvm	35 859 000 kr

GS- Grundskola

AGS- Anpassad grundskola

GSF-Grundskoleförvaltningen

Observera att tabellen är baserad på 2024 års hyresnivå.

Driftsrelaterade investeringskostnader

Beskrivning		Redan fakturerat	Kvar att fakturera
Rivningskostnader hus A och B	8 000 000 kronor	3 600 000 kronor	
Rivningskostnader hus D (Idrott)	2 700 000 kronor		
Evakueringskostnader (Etablering, avetablering samt hyra 2 år)	2 900 000 kronor	2 900 000	
Restvärde Hus D (Idrott)	2 140 000 kronor		
Totalt	15 740 000	6 500 000	
Summa att betala	15 740 000	-6 500 000	9 240 000 kronor

Lokalinvesteringen bedöms uppgå till ca 493 000 000 kronor. För lokalprojekt som överstiger 5 200 prisbasbelopp (ca 298 miljoner kronor år 2024) krävs genomförandebeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie där grundskolenämnden har godkänt hyresnivå och omfattning och stadsfastighetsnämnden har beslutat om investeringen. Ärendet kommer därför att lämnas för beslut till kommunstyrelsen och därefter till kommunfullmäktige.

Kalkylen har reviderats från 285 000 000 kr till 493 000 000 kr vilket beror på ett flertal faktorer. De främsta anledningarna kan kopplas till utökad idrottshall, utökat elevantal i anpassad grundskola samt indexökning. Likaså har förstudien använt en för låg LOA. Förstudien baserades på 8,4 kvm LOA per elev, men fick utökas till behovet om 11 kvm LOA/ elev. Ytterligare förklaringar är att det gjordes nya bedömningar gällande detaljplanens förutsättningar, fastighetens beskaffenhet samt Göteborgs stads klimat och miljömål. Skolan ska användas som Skola som arena vilket är en del i de ökade kostnaderna. Även ett utökat lokalprogram har bidragit till avvikelsen då det inneburit fler grupper i syfte att möta elevers behov av koncentration samt variation i lärmiljö genom till exempel olika möbler i olika fokusrum.

Utöver hyreskostnader tillkommer kostnader för lås, larm, passagesystem och dragfilterskåp vilka hanteras av grundskoleförvaltningen genom leasingavtal.

Fakturering

Om Grundskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien vilka i skrivande stund fördelas enligt följande:

Grundskolenämnden: ca 29 100 000 kronor

Idrott- och föreningsnämnden: ca 770 000 kronor

Grundskolenämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. 2018-05-23 Reviderad uppdragsbeställning förstudie ny grundskolan 4-9 i Gårdsten.
2. 2020-10-16 Reviderad uppdragsbeställning komplettering av förstudie
3. 2021-04-06 Reviderat yttrande efter kompletterade förstudie om att ersätta Gårdstensskolan med en ny F-6 skola
4. Förstudie
5. Projektplan

Delegation

Beslut om att ärendet ska skicka vidare för beslut om genomförande i respektive nämnder fattades av Grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningens på styrgruppsmöte 2024-08-21.

Stadsfastighetsförvaltningen

Mari Leion

Planeringsledare

E-post: mari.leion@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 08 02

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94