



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-01

Ärendenummer SLK-2023-01058

Handläggare

Tommy Eliasson

Telefon: 031-368 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Genomförandebeslut avseende byggnation av Eriksboskolan

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Genomförandebeslut avseende byggnation av projekt Eriksboskolan godkänns.

Sammanfattning

Projekt Eriksboskolan initierades på grund av den befintliga skolans status och skick. Det aktuella ärendet avser nybyggnation av skollokaler till Eriksboskolan med platser inom grundskola och anpassad grundskola, till en bedömd investering om cirka 368 miljoner kronor (2023 års prisnivå) 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 5 200 prisbasbelopp (cirka 280 miljoner kronor 2023 års prisnivå) vilket innebär att genomförandebeslut krävs i kommunfullmäktige.

Grundskolenämnden beslutade 2023-10-24 § 209 att godkänna redovisad årshyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 188 att tillstyrka genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projekt nybyggnation av Eriksboskolan planeras att genomföras till en bedömd investering om cirka 368 miljoner kronor (2023 års prisnivå).

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde stadsfastighetsförvaltningen den totala investeringen till cirka 270 miljoner kronor. Efter fortsatt projektering har förvaltningen reviderat den kalkylen till ovan angivna investeringssumma.

Kostnadsökningen på cirka 98 miljoner kronor beror främst på indexökning, förändrade ytor samt materialval och byggherrekostnader. Investeringen innebär en årshyra för grundskolenämnden på cirka 27 miljoner kronor.

Grundskolenämnden beslutade 2023-10-24 § 209 att godkänna redovisad årshyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 188 att tillstyrka genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projekt Eriksboskolan byggs som ett projekt med låg koldioxidpåverkan. Stadsfastighetsförvaltningen planerar att i projektet återbruka material som tegel, lekredskap och växter, till andra projekt. Den nya byggnaden kommer att ha en konstruktion i trä för att minska koldioxidekvivalenterna.

Eriksboskolan ligger i närheten av naturområdet Lärjeåns dalgång och har friytor motsvarande drygt 20 kvadratmeter per elev. Ytorna är något högre än vad som anges i ramprogram för förskole- och skolbyggnader. Friytan ger goda förutsättningar för att skapa naturliga grönytor med buskar och träd.

Bedömning ur social dimension

Byggnationen av Eriksboskolan kommer att ha en positiv inverkan på området det stärker barns rätt att få en skolplacering nära hemmet samtidigt som skolgården som tillförs är en resurs som kan nyttjas av boende utanför skoltid.

En skola nära hemmet kan också förväntas bidra till mer fysisk aktivitet då det är vanligare att gå eller cykla till skolan om den ligger nära bostaden vilket främjar folkhälsan och underlättar en hållbar livsstil.

Skolan kommer att såväl invändigt som utvändigt utformats för att skapa trygghet, omklädningsrummen utformats för att vara inkluderande och utemiljön planerats för att den ska vara tillgänglig även utanför skoltid.

Bilagor

1. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden 2023-11-24 § 188
2. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2023-10-24 § 209

Ärendet

Grundskolenämnden beslutade 2023-10-24 § 209 att godkänna redovisad årshyra för Eriksboskolan på cirka 27 miljoner kronor (2023 års prisnivå). Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 188 att tillstyrka genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan F-6 samt översända handlingarna i ärendet till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Beskrivning av ärendet

Projekt Eriksboskolan initierades på grund av den befintliga skolans status och skick. Det aktuella projektet avser nybyggnation av skollokaler till Eriksboskolan med platser inom grundskola och anpassad grundskola, till en bedömd investering om cirka 368 miljoner kronor (2023 års prisnivå) för projektet.

Kommunfullmäktiga 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 eller kommunfullmäktige

1. Lokalinvesteringar där den totala projektavgiften överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 280 miljoner kronor i 2023 års prisnivå)
2. Investeringar där den totala projektutgiften väsentligt överstiger normalutfall
3. Lokalinhyrningar om 15 år eller längre
4. Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde för den första kontraktperioden överstigande 1 100 prisbasbelopp (cirka 59 miljoner kronor i 2023 års prisnivå).

Det aktuella ärendet avser ett projekt där den totala lokalinvesteringen överstiger 5 200 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 Eriksboskolan saknas inriktningsbeslut i kommunfullmäktige. Anledningen är att projektet påbörjades innan riktlinjen antogs och inom ramen för tidigare styrning ställdes inga krav på inriktningsbeslut, därför har ärendet inte tidigare behandlats av kommunfullmäktige.

Vid riktlinjens antagande överfördes det operativa ansvaret för att hantera inkommande lokalförsörjningsuppdrag från stadens nämnder och bolagsstyrelser från stadsledningskontoret (tidigare lokalsekretariatet) till stadsfastighetsförvaltningen. Stadsledningskontoret bereder fortsatt ärende som kräver beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med riktlinjen.

Tidigare beslut

Stadsledningskontoret översände 2020-11-18 en uppdragställning till lokalförvaltningen (nuvarande stadsfastighetsförvaltningen) avseende en förstudie för ersättning av Eriksboskolan. Efter genomförd förstudie fattade grundskolenämnden 2021-05-18 § 121 beslut om genomförande utifrån en redovisad preliminär årshyra på cirka 16,6 miljoner kronor vilket följdes av investeringsbeslut i lokalnämnden 2021-11-23 § 158.

Efter förstudie samt hyres- och investeringsbeslut identifierade stadsfastighetsförvaltningen avvikelser i projektet avseende omfattning och ekonomi. Utifrån yttrande från stadsfastighetsförvaltningen fattade grundskolenämnden 2023-10-24

§ 209 beslut om att godkänna en justerad preliminär årshyra på cirka 27 miljoner kronor (2023 års prisnivå).

Utifrån att kommunfullmäktige sedan projektet påbörjades har antagit Göteborgs stads riktlinje för investering och inhyrning samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler, fattade stadsfastighetsnämnden 2023-11-24 § 188 om att tillstyrka genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan och översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Aktuellt projekt

Projekt Eriksboskolan initierades med anledning av skolans status och skick vilken präglades av eftersatt underhåll. Projektet avser en rivning av befintlig skola och uppförandet av nya skollokaler till Eriksboskolan för cirka 380 elever i årskurs F-6 och 40 elever inom anpassad grundskola, samt övriga funktioner som kök och matsal, specialsalar och lokaler för elevhälsan. Den totala lokalarean (LOA) i den nya byggnaden är cirka 7 800 kvadratmeter och friytan på cirka 12 500 kvadratmeter. I projektet har stadsfastighetsförvaltningen berett möjlighet för en framtida expansion av skollokalerna med möjlighet att bygga ut skolan för ytterligare cirka 190 elever men vissa funktioner, som kök och matsal, byggs ut redan i denna fas.

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde stadsfastighetsförvaltningen den totala investeringen till cirka 270 miljoner kronor. Efter fortsatt projektering ser förvaltningen att kostnaderna ökar och bedömer investeringen för Eriksboskolan till cirka 368 miljoner kronor vilket är en ökning med cirka 98 miljoner kronor.

Stadsfastighetsförvaltningen lyfter i sitt tjänsteutlåtande fyra huvudsakliga anledningar till kostnadsökningen. I fas 1 byggs skolan med viss överkapacitet i till exempel kök och matsal vilket ger ökade ytor. Eftersom skolan är planerad för att kunna ta emot elever inom anpassad grundskola krävs också ökade ytor för att möta behovet för den pedagogiska verksamheten. Tomtens förutsättningar begränsar möjligheten till en yteffektiv utformning av byggnaden. Den ökning i byggkostnadsindex som skett mellan 2021 och 2023 ger också en direkt påverkan på projektets kostnader.

Indexökningen motsvarar knappt 50 procent av den totala kostnadsökningen, därefter ytor samt materialval och byggherrekostnader. Ökningen av ytor beror främst på val av stomme men också tomtens förutsättningar, ytor för att möta grundskoleförvaltningens behov av ändamålsenliga lokaler för målgruppen och skyddsrum/källare. De lösningar som arbetats fram och de materialval som gjorts grundar sig dels myndighetskrav, dels för att möta behov hos verksamheten. Byggherrekostnaden beräknas som en andel av entreprenadkostnaden vilket gör att det följer kostnadsutvecklingen för entreprenaden i stort.

Stadsfastighetsförvaltningen har tillsammans med grundskoleförvaltningen arbetat för att skapa en så kostnadseffektiv lokallösning som möjligt, dels utifrån utmaningarna att bygga på platsen, dels utifrån verksamhetens behov. I syfte att tillskapa en ändamålsenlig skolbyggnad som möter såväl områdets socioekonomiska förutsättningar som stadens miljö- och klimatmål. Grundskolenämnden bedömning är att Eriksboskolan behövs för att kunna möta behovet av skolplatser i närområdet och att ändamålsenliga lokaler ger goda förutsättningar för ökad måluppfyllelse. Stadsfastighetsnämnden gör bedömningen att projektet väl möter dessa behov och tillstyrker genomförandebeslut.

Stadsledningskontorets bedömning

Projekt Eriksboskolan initierades på grund av den befintliga skolans status och skick. Det aktuella ärendet avser nybyggnation av skollokaler till Eriksboskolan med platser inom grundskola och anpassad grundskola, till en bedömd investering om cirka 368 miljoner kronor (2023 års prisnivå) för projektet. Grundskolenämnden beslutade 2023-10-24 § 209 att godkänna redovisad årshyra och stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-11-24 § 188 att tillstyrka genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan.

I den kalkyl som gjordes under förstudien bedömde stadsfastighetsförvaltningen den totala investeringen till cirka 270 miljoner kronor. Efter avslutad projektering har stadsfastighetsförvaltningen reviderat kalkylen till cirka 368 miljoner kronor. Stadsledningskontoret ser att kostnadsökningen på cirka 98 miljoner kronor i huvudsak kan härledas till tomtens förutsättningar, ökade byggkostnader, klimatanpassad byggnadskonstruktion, ytbehov avseende anpassad grundskola samt möjligheten att i ett senare skede bygga ut skolan för ytterligare cirka 190 elever.

Givet förutsättningarna i projektet är stadsledningskontorets bedömning att grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen aktivt arbetat för att skapa en så ändamålsenlig och kostnadseffektiv lokalresurslösning som möjligt utifrån tomtens förutsättningar. Utifrån att projektet bedöms väl möta grundskolans behov i kombination med att bägge nämnderna tillstyrkt genomförande, så föreslår stadsledningskontoret att genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan godkänns.

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör



§ 188 Ärendenummer SFF-2023-00438

Genomförandebeslut, Eriksboskolan F-6

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Eriksboskolan F-6 samt översänder handlingarna i ärendet till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Uppdrags- och projektplan Eriksboskolan
3. Sammanställning ökad yta
4. Sammanställning ökad kostnad
5. Fördelning utvändiga ytor
6. Fördelning invändiga ytor
7. Eriksboskolan F-6 Rekommendation BP3 i Styrgrupp
8. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2023-10-24, § 209
9. Yttrande från M, L, KD och D, protokollsbilaga 2

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-11-24

Justeringsdag:

2023-11-24

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)

Reviderat hyresbeslut inför investering och genomförande, Eriksboskolan F-6

§ 209, N609-0517/20

Beslut

Grundskolenämnden godkänner justerad preliminär årshyra inför investering av Eriksboskolan, från 16 607 tkr per år till 26 943 tkr.

Ärendet

Grundskolenämnden beslutade 18 maj 2021 om en preliminär årshyra på 16 607 tkr, men sedan beslutet har stadsfastigheter beräknat en ny preliminär årshyra på 26 943 tkr på grund av kostnadsökningar i projektet. I enlighet med ny beslutsprocess inom staden så behöver grundskolenämnden besluta att justera den preliminära årshyran och uppdra åt kommunfullmäktige att besluta om en ny preliminär årshyra för Eriksboskolan F-6.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2023-08-10

Bilaga 1, Yttrande efter genomförd förstudie Eriksboskolan F-6 ekonomiska förutsättningar, daterat 2023-09-14

Bilaga 2, Sammanställning ökad yta, BTA och utemiljö, daterad 2023-09-11

Bilaga 3, Sammanställning ökad projektkostnad, daterad 2023-09-11

Bilaga 4, Fördelning av ytor inomhus, daterad 2023-06-22

Bilaga 5, Fördelning av ytor utomhus, daterad 2023-06-19

Yrkande från M, D och L med särskilt yttrande från KD, daterat 2023-10-20

Yrkanden

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

Ante Bränholm (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Patrik Krantz (L) yrkar bifall till yrkandet från M, D och L.

Nicklas Gretzer (M) yrkar bifall till yrkandet från M, D och L.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot yrkandet från M, D och L och finner att nämnden bifallit förvaltningens förslag.



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-10-24

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Grundskoleförvaltningens ledningsgrupp

Dag för justering

2023-10-31

Vid protokollet

Sekreterare

Gustav Boström

Ordförande

Sara Carlsson Hägglund (V)

Justerande

Patrik Krantz (L)

Rätt utdraget intygar i tjänsten:

Gustav Boström

Nämndsekreterare