



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-09

Diarienummer SFF-2023-00149

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Angeredsvinkeln idrottshall, inhyrning (SFF-2023–01635).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt Utbildnings- och grundskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskola 2023. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden isannegårdshamnen

enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till utbildnings- och grundskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra. I takt med att investeringar genomförs ökar lokalkostnaderna genom bland annat tillkommande kostnader för ränta och avskrivningar. Samtliga kostnader för investeringarna betalas således av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Vi ser prisökningar generellt inom alla områden. Detta är bland annat en effekt av Coronapandemin och kriget i Ukraina men vi avvaktar för att se de mer långsiktiga effekterna. Därför är det viktigt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att hålla nere kostnaderna i största möjliga mån. Detta kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet, vilket bedöms uppnås i och med den nya investeringsprocessen som antogs i lokalnämnden i februari 2022.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på

energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Funktionella och ändamålsenliga grundskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra skollokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade skolgårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmonster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör skolgårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2023-10-23).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-09-04- 2023-10-09)

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; förskola, grundskola- och gymnasieskola samt boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Godkänna att genomföra följande projekt:

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Angeredsvinkeln idrottshall **	10 år	43 230	SFF-2023-01635

**Hyra per år enligt kontraktet går över kontraktstiden*

***Under förutsättning att beslut om att genomföra inhyrningen fattas under grundskolenämndens sammanträde 2023-10-23. Om genomförandebeslut inte fattas av grundskolenämnden, godkänns inte heller inhyrningen hos stadsfastighetsnämnden.*

Angeredsvinkeln 27 har hyrts in som evakuering för Gårdstensskolan med kapacitet för ca 500 elever. Eleverna på Angeredsvinkeln 27 har hittills använt Gårdstenshallen som sin idrottslokal, men då denna ska rivas i samband med byggnation av Nya Gårdstensskolan F-6 kommer det att finnas ett underskott på hallkapacitet i området för de 500 eleverna på Angeredsvinkeln 27. Ur ett längre perspektiv behöver grundskoleförvaltningen även lokalen som evakueringslokal utifrån kommande byggnationer för Gunnaredsskolan F-6 samt för en eventuell utökning av Tretjärnsskolan F-3. Möjligheten till byggnation av idrottshall i egen regi saknas då det inte finns kommunal mark i anslutning till skolan.

Stadsfastighetsförvaltningen har fått erbjudande om att hyra en fullstor idrottshall om ca 1 645 kvm inklusive anpassad utomhusmiljö med längdhoppsgropar, utegym och 60-metersbana. Anpassningar

kommer att göras utifrån verksamhetens behov och stadsfastigheters tekniska krav och anvisningar för inhyrning.

En upphandling för inhyrningen har gjorts enligt lagen om offentlig upphandling. Styrgruppen gör bedömningen att denna inhyrning inte är av principiell beskaffenhet då det är inhyrning av en standardiserad idrottsbyggnad.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar Stadsfastighetsnämnden att godkänna inhyrningen med kontraktsvärdet enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella förstudier och investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2023-10-09
Diarienummer 2023-00149

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut gymnasie- och grundskolefastigheter 2023

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt - nyinvestering	Diarie-nr
Lokaler för anpassning till gymnasieskola, (21164)	2023-00312

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Projekt - Reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Hammarkullskolan, läckage värmekulvert (21879)	1 800	2023-01803

Projekt - inhyrning	Kontraktperiod	Kontraktsvärde totalt	Diarie-nr
Gamlestadsvägen 18, skolbibliotekscentral (20972)	2024-01- 01 - 2028-12-31	4 227 690	2023-00355

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera avvikelser i följande projekt:

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt – nyinvestering	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny totalbudget	Diariennr
Brunnsboskolan, tillgänglighet (17249)	3 300	1 730	930	5 960	2023-00726

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt – reinvestering	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny totalbudget	Diariennr
Skutehagsskolan, byte av inre ytskikt (20463)	2 000		1 100	3 100	2023-00123
Katrinelundsgymnasiet, reinvestering, iordningställande mark kring huvudbyggnad (18387)	500		148	648	2023-01777
Sandklevsskolan, hus A kompletterande åtgärder (18107)	9 290	4 200	450	14 570	2023-01616
Katrinelundsgymnasiet, byte ledbelysning idrottshall & annex (19228)	1 100		800	1 900	2023-00355
Talldungeskolan, fönsterbyte hus A (18302)	6 400	1 100	60	7 560	2023-01468
Ryaskolan, reinvestering hus B och C (19889)	47 100		1 329	48 329	2023-01664
Lillebyskolan, invändig renovering hus C (2053)	3 700		1 100	4 800	2023-01971
Långmosseskolan, dränering trygghetsåtgärder (17495)	8 000		2 920	10 920	2023-01976
Dalaskolan, förstudie avlopp/ dagvattensystem (20085)	100		200	300	2023-01981
Katrinelundsgymnasiet, klassrumsrenovering och tillhörande åtgärder (17507)	9 750	800	5 350	15 900	2023-01669

Avvikelse tid					
Projekt - nyinvestering	Slutbesiktning ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Ny slut- besiktning	Diariennr
Toleredsskolan, nyinvestering anpassning hus A (21188)	Q2, 2025		18 mån	Q4, 2026	2023-00123
Toleredsskolan, nybyggnad kök, matsal, idrottshall (21190)	Q2,2027		12 mån	Q2, 2028	2023-00418
Projekt - reinvestering	Slutbesiktning ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Ny slut- besiktning	Diariennr
Toleredsskolan, reinvestering hus A (20256)	Q2 2025		18 mån	Q4, 2026	2023-00139

Avvikelse omfattning					
Projekt - nyinvestering	Omfattning ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Ny omfattning	Diariennr
Toleredsskolan, nybyggnad kök, matsal, idrottshall (21190)	Nytt kök med 1000 portioner		Minus 200 portioner	Nytt tillagningskök med 800 portioner	2023-00418