

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-11

Diarienummer N609-0517/20

Handläggare:

Johanna Rydberg

E-post: johanna.rydberg@grundskola.goteborg.se

Svar på minoritetsåterremiss angående reviderat hyresbeslut inför investering och genomförande av Eriksboskolan F-6

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

Grundskolenämnden översänder reviderat tjänsteutlåtande, daterat 2024-03-11, som svar på minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige.

Sammanfattning

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). Ärendet återremitterades till grundskolenämnden efter beslut om minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige 2024-02-29 § 74. Förvaltningen bedömer att projektet fortfarande behöver genomföras och tidigare beslut 2023-10-24 § 209 i grundskolenämnden om att godkänna den justerade årshyran till 26 943 tkr behöver ligga kvar.

Investeringen för projektet har ökat från 270 000 tkr i förstudien till 368 000 tkr i projektplanen. Beslutet om att ersätta skolan med ny byggnad grundar sig i att skolans lokaler bedömdes som slitna och präglade av eftersatt underhåll. De ökade investeringskostnaderna beror på indexförändringar, ökade omfattning av bruttoarean och ökade ytor jämfört med förstudien. Den nya hyresnivån påverkas av den ökade investeringskostnaden, men även av den höjda internräntan. I etapp 1 är Eriksboskolan F-6 planerad för 380 elever i grundskolan och 40 elever i anpassad grundskola. I etapp 2 tillkommer ytterligare 190 elever i grundskola. Grundskolenämndens presidium bestämde på mötet 2024-03-06 att beredningen skulle ske utifrån vad som påverkar hyreskostnaden per elev, konsekvenser i tid kopplat till evakuering, kapaciteten för anpassad grundskola och konsekvenser av att grundskolenämnden hyr idrottshallen utan att Idrotts- och föreningsförvaltningen är en aktiv part. Redovisningen visar att anpassad grundskola och skyddsrum ger störst påverkan på hyreskostnaden.

Eriksboskolan F-6 är evakuerad till tillfälliga lokaler i före detta Hjällboskolans lokaler sedan höstterminen 2022. Till följd av beslutsprocessen för minoritetsåterremissen har beräknad inflyttning av den nya skolan flyttats fram en termin, till vt-2027. Möjligheten att vara kvar i evakueringslokalerna efter årsskiftet 2026/2027 är i dagsläget osäkert.

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 kalkylen till 368 miljoner kronor. 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. Den nya hyresnivån påverkas av den ökade investeringskostnaden, men även av den höjda internräntan. Hyreskostnaderna påverkas av att vissa funktioner redan från start är dimensionerade för att kunna utöka ytterligare 190 elever i en etapp 2. Av de särredovisade kostnaderna för skyddsrum, anpassad grundskola, storkök och fullstor idrottshall är att anpassad grundskola och skyddsrum de faktorer som har störst påverkan på hyreskostnaden.

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 och stärker barns rätt att få en skolplacering nära hemmet samtidigt som skolgården som tillförs är en resurs som kan nyttjas av boende utanför skoltid. Eriksboskolan har en positiv inverkan när det gäller förvaltningens möjlighet att tillgodose platser i anpassad grundskola. Eftersom byggnationen av Eriksboskolan F-6 dragit ut på tiden och minoritetsåtermissen innebär en längre beslutsprocess för genomförande finns det en risk att Eriksboskolan F-6 inte kan vara kvar i Hjällboskolans tidigare lokaler under hela evakueringstiden. Det innebär en ökad risk för att elever och personal tvingas flytta till ännu en evakueringslokal alternativt att eleverna behöver delas upp på flera skolor. Vikten av lokala evakueringslösningar i närliggande skolor och skolmoduler för barnen och personalens bästa har lyfts i samband med återrapportering och inriktning evakuering Åkeredsskolan i grundskolenämnden 2022-04-26 § 106.

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.

Samverkan

Information på facklig samverkansgrupp (FSG) den 18 mars 2024.

Bilagor

1. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2021-05-18 § 21
2. Protokollsutdrag grundskolenämnden 2023-10-24 § 209
3. Stadsfastighetsförvaltningen TU Eriksboskolan 2023-11-06
4. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden 2023-11-24 § 188
5. Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2024-02-07 §106
6. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2024-02-28 § 74

Ärendet

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). Ärendet återremitterades till grundskolenämnden efter beslut om minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige 2024-02-29.

Beskrivning av ärendet

Projekt Eriksboskolan initierades på grund av den befintliga skolans status och skick. Projektet innebär att Eriksboskolans tidigare lokaler har rivits och nya skollokaler planeras för Eriksboskolan F-6 för 380 elever och 40 elever inom anpassad grundskola. Projektet har förberett för en framtida expansion av för ytterligare cirka 190 elever.

Efter förstudie samt hyres- och investeringsbeslut identifierade stadsfastighetsförvaltningen avvikelser i projektet avseende omfattning och ekonomi. Utifrån yttrande från stadsfastighetsförvaltningen beslutade grundskolenämnden 2023-10-24 § 209 (bilaga 2) 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, beslutade stadsfastighetsnämnden 2023-11-24 § 188 (bilaga 34 att tillstyrka genomförande av projekt Eriksboskolan och översända handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut. Kommunstyrelsen beslutade därefter 2024-02-07 § 106 (bilaga 5) om att tillstyrka stadsledningskontorets förslag och föreslå till kommunfullmäktige att besluta om genomförande avseende byggnation av projektet Eriksboskolan avslutats. Kommunfullmäktige beslutade därefter 2024-02-29 § 74 (bilaga 6) om bifall till återremissyrkande (minoritetsåterremiss).

Beslut om minoritetsåterremiss ska motiveras för att tydliggöra vad det beredande organet ska utreda. Däremot är det majoriteten i det organ som ska behandla ärendet igen som avgör omfattningen och tidsaspekten av utredningen som ska genomföras. Förvaltningen begärde därför grundskolenämndens presidium att tydliggöra omfattningen av beredningen av ärendet. Presidiet bestämde på mötet 2024-03-06 att beredningen skulle ske utifrån vad som påverkar hyreskostnaden per elev, särskilt kostnader för större kökskapacitet, konsekvenser i tid kopplat till evakuering, kapaciteten för anpassad grundskola och konsekvenser av att grundskolenämnden hyr idrottshallen utan att Idrotts- och föreningsförvaltningen är en aktiv part.

Produktionskostnader

Stadsfastighetsförvaltningen lyfter i sitt tjänsteutlåtande daterat 2023-11-06 (bilaga 3) fyra huvudsakliga anledningar till kostnadsökningen i det aktuella projektet. För det första står indexökningar för nästan 50 procent av de ökade kostnader. För det andra dimensioneras skolan i etapp 2 med vissa överytor för att kunna ta emot ett ökat antal elever i en framtida etapp. För det tredje byggs skolan för att kunna ta emot elever i anpassad grundskola vilket kräver större ytor för att möta den pedagogiska verksamheten. För det fjärde innebär tomtens förutsättningar en begränsad möjlighet till en yteffektiv utformning av byggnaden.

Produktionskostnader tillsammans med internränta är avgörande för framtida hyresnivåer. Kommunfullmäktige gav lokalnämnden i uppdrag 2022-05-19 §17 att ta fram en strategi för minskade produktionskostnader. Uppdraget har reviderades därefter 2023-02-23 § 26 till att Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa ett förslag för minskade produktionskostnader. Förslaget ska även ta hänsyn till andra perspektiv, livscykel, hållbarhet och driftkostnader. Stadsfastigheter väntas redovisa uppdraget under våren 2024.

Hyreskostnad per elev och hur det påverkas av specifika kostnader

Den totala hyreskostnaden per elev för Eriksboskolan är 64 000 kronor inklusive idrottshall. I den kostnaden ingår anpassad grundskola, vilket har en tydlig påverkan på hyreskostnaden. Hyreskostnaden per elev i grundskola är 55 595 kronor.

Som tidigare redovisats ingår vissa överytor för att kunna utöka med etapp 2, motsvarande 190 elever. Den genomsnittliga lokalytan per elev i grundskolan väntas sänkas från 13 kvadratmeter till 10,6 kvadratmeter efter etapp 2 vilket motsvarar cirka 18 procent.

Tabellen nedan visar särredovisade kostnader för anpassad grundskola, skyddsrum, överkapacitet för storkök och skillnaden mellan en skolidrottshall med måtten 18x36 meter och en fullmåttshall för 20x40 meter. Den totala påverkan på hyreskostnaden uppgår till cirka 7,1 miljoner kronor.

Behov	Hyreskostnad per år (kr)
Anpassad grundskola	5 700 000
Skyddsrum	1 200 000
Överkapacitet storkök +190 elever	146 000
Utökning idrottshall från 18x36 m till fullmått 20x40 meter	87 000
Totalt	7 133 000

Anpassad grundskola

Eriksboskolan F-6 dimensioneras i etapp 1 för 40 platser i anpassad grundskola, varav hälften av platserna är för elever som läser med inriktning ämnen och hälften av platserna för elever med inriktning ämnesområden. Anpassad grundskola är den post av de särredovisade kostnaderna som står för den största ökningen i hyra, totalt cirka 5,7 miljoner kronor/år.

Skyddsrum

Ytorna för skyddsrum ger en uppskattad hyreskostnad på cirka 1,2 miljoner kronor/år.

Överkapacitet storkök

Till följd av brist på produktionskapacitet i Nordost som helhet planerar att kökets fulla kapacitet utnyttjas redan i etapp 1. Att köket anpassas till en högre kapacitet från start ger en utökad hyra på cirka 146 000 kronor/år.

Idrottshall med fullmått

Av Göteborgs stads idrottspolitiska program 2023-2030 som antogs av kommunfullmäktige 2023-12-07 § 84 framgår att för skolidrottshallar ska kunna användas av alla idrotter ska normen vid nybyggnation vara att bygga hallarna i fullmåttstorlek, det vill säga 20x40 meter. Eriksboskolans idrottshall byggs som en fullmåttshall, 20x40 meter. Skolans verksamhet har dock endast behov av en hall med måtten 18x36 meter.

Förskjuten tidsplan och konsekvenser för evakuering

Tidsplanen för när verksamheten kan flytta in i den nya skolan har genom minoritetsåterremissen flyttats fram en termin. Givet att kommunfullmäktige beslutar om genomförande innan 2024-07-01 kan verksamheten flytta in i de nya lokalerna i januari 2027. Det förutsätter däremot att inga ytterligare förseningar sker i projektet. Beslut om genomförande efter 2024-07-01 innebär att tidsplanen för när den nya skolan förväntas vara klar skjuts fram ytterligare. Möjligheten till fortsatt evakuering i Hjällboskolans lokaler är tveksam efter årsskiftet 2026/2027 kopplat till miljödispens och planerad exploatering.

Förskjuten tidsplan och konsekvenser för anpassad grundskola

Behovet av platser i anpassad grundskola är stort och brister på platser har bland annat lyfts som en risk i kommunfullmäktiges beslut 2021-11-24 § 38 där lokalnämnden/stadsfastighetsnämnden fick i uppdrag att skyndsamt utreda hur en permanent expansion av särskoleplatser kunde tidigareläggas. Anpassad grundskola har även lyfts i grundskolenämndens lokalbehovsplan 2023. Att göra en prognos över behovet av platser i anpassad grundskola är svårt, men en grov uppskattning visar på ett ökat behov av cirka 100 platser per år i staden mellan 2024 och 2026. Möjligheten att göra förändringar kopplade till skolstruktur i nordost och att lämna skolenheter i området försvåras av att tidsplanen för projektet har skjutits fram.

Fullstor idrottshall utan IOFF

Idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF) har bedömt att de inte har behov av att hyra idrottshallen, vilket betyder att grundskoleförvaltningen står för den totala hyreskostnaden för idrottshallen. Om idrottshallen hade byggts och förvaltas av Idrotts- och föreningsförvaltningen hade hallen blivit större med till exempel läktare och ökade krav för branddimensionering, vilket hade inneburit en ökad kostnad för hallen i stort. Samtidigt hade grundskoleförvaltningen stått för cirka 33 procent av kostnaden för idrottshallen enligt nuvarande praxis. Kommunfullmäktige beslutade 2024-02-01 § 26 att idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsfastighetsnämnden och grundskolenämnden får i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena vid byggnation av idrottshallar i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att projektet fortfarande behöver genomföras och tidigare beslut 2023-10-24 § 209 i grundskolenämnden om att godkänna den justerad årshyran till

26 943 tkr kvarstår. Beslut om genomförande och investering innan 2024-07-01 i Kommunfullmäktige är viktigt för att elever och personal på Eriksboskolan F-6 ska kunna vara kvar i Hjällboskolans lokaler till dess att den nya skolan är klar.

Minoritetsåterremissen har inneburit att tidsmarginalerna för projektet som helhet har minskat och färdigställande av skolan har flyttat från terminsstart ht-2026 till terminsstart vt-2027. Förseningar som innebär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande och investering av skolan efter 2024-07-01 innebär en ökad risk att skolan inte kan vara kvar i lokalerna. Förseningar i projektet försämrar även möjligheten att tillgodose behovet av platser i anpassad grundskola i staden.

Grundskoleförvaltningen bedömer att den ökade investeringskostnaden har motiverats av stadsfastigheter utifrån index 2021-2023, ökade ytor för byggnad och utomhusmiljö samt lösningar/material och byggherrekostnader. Den generella ökningen av hyreskostnader innebär att kostnaderna för projektet inte är riktigt jämförbara med tidigare projekt. Den nya hyresnivån påverkas av den ökade investeringskostnaden, men även av den höjda internräntan. Arbete med att minska produktionskostnaderna sker bland annat genom Stadsfastighetsnämndens uppdrag att minska produktionskostnader.

Förvaltningen bedömer att det finns risk för en brist på produktionskapacitet när det gäller skolmåltider. För att kunna möta en del av den bristande kapaciteten planerar den totala kökskapaciteten på Eriksboskolan F-6 utnyttjas från start.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Stadsfastighetsnämnden

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef för ekonomi, lokalförsörjning och service