

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-03

Diarienummer N609-3197/20

Handläggare:

Fredrik Oderth

E-post: fredrik.oderth@grundskola.goteborg.se

Beslut inför investering (BP 3) för Toleredsskolan F-9 hus A2, A3 och D

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

1. Grundskolenämnden tillstyrker genomförande av projektet gällande anpassningar av Toleredsskolan hus A2, A3 samt nytt hus D med tillagningskök, matsal samt mindre idrottshall.
2. Grundskolenämnden godkänner tillkommande årshyra för Toleredsskolan F-9 på 10 340 tkr.
3. Grundskolenämnden godkänner investeringsrelaterade driftkostnader på 4 088 tkr.

Sammanfattning

Grundskoleförvaltningen lämnade den 2 juli 2020 en begäran till stadsledningskontoret om att utreda ersättning av Toleredsskolan hus D med ny byggnad med tillagningskök, matsal och mindre idrottshall för att komplettera befintlig fullstor idrottshall i Hus G som färdigställdes sommaren 2022.

Den 1 februari 2021 gjorde förvaltningen en begäran till stadsledningskontoret om att även utreda en verksamhetsanpassning av befintliga hus A2, A3 för att långsiktigt säkerställa funktioner och ändamålsenlighet utifrån önskad organisation och volym på skolenheten.

Utifrån dessa begäran har stadsfastighetsförvaltningen genomfört dessa förstudier. Hus A har ett stort underliggande reinvesteringsbehov. Stadsfastighetsnämnden avser därför att parallellt genomföra åtgärder i fasader, tak och tekniska installationer.

Projektet har interna beroenden mellan etapper, samt även till framtida projekt rörande Lerlyckeskolan F-6 som i hittillsvarande planering ska evakueras till Toleredsskolan när den expanderar. Konsekvens blir utdragna tidplaner för bägge projekten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser.

1. Preliminär årshyra för tillkommande delar av Toleredsskolan på 10 340 tkr enligt nedan:

- | | |
|--|-----------|
| • Nybyggnad hus D (storkök och matsal) | 4 088 tkr |
| • Verksamhetsanpassningar hus A | 3 198 tkr |

- Reinvesteringar hus A 3 054 tkr

2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 4 088 tkr

- Rivningskostnader hus D 1 200 tkr
- Nedskrivning av bokfört värde 888 tkr
- Evakueringskostnader 2 000 tkr

Bedömning ur ekologisk dimension

Toleredsskolan är inte inkluderad i inventeringen för bevarandevärda skolbyggnader år 1950 - 2000. Förstudien föreslår att stadsfastighetsförvaltningen genomför en återbruksinventering för att preliminärt kunna ta tillvara på olika material och utrustning i byggnaden.

Bedömning ur social dimension

De nya och anpassade lokalerna ger förutsättningarna för en F-9 verksamhet som kan erbjuda alla elever och all personal en arbetsmiljö som upplevs som väl anpassad för verksamheten, trygg, överblickbar och tillgänglig.

Beroenden mellan etapper och en tänkt evakuering för framtida projektet Lerlyckeskolan F-6 ger projektet Toleredsskolan F-9 en mycket utdragen tidplan. För elever och medarbetare innebär det att det sannolikt kommer att pågå byggentreprenad på Toleredsskolan till och från under återstoden av 2020-talet.

För att beroenden mellan projekten ska kunna lösas ut behöver en ny lösning tas fram där Lerlyckeskolan evakueras till annan plats i närområdet.

Samverkan

Information ges i facklig samverkansgrupp (FSG) den 30 januari 2023.

Bilagor

1. Yttrande från stadsledningskontoret daterat 2022-12-06.

Ärendet

Grundskolenämnden har att ta ställning till investeringsbeslut gällande anpassningar av Toleredsskolan hus A2, A3 samt nytt hus D med tillagningskök, matsal samt mindre idrottshall enligt förvaltningens förslag.

Beskrivning av ärendet

Toleredsskolan är en F-9 skola med ca 750 elever. Skolan är ursprungligen byggd 1941 med tillbyggnader i omgångar under 50- och 60-talet. Toleredsskolan befinner sig i en etappvis ombyggnad/anpassning där flera byggnader ersätts och ett par byggnader bevaras. En första etapp med ny 7 – 9-byggnad samt fullstor idrottshall (hus G) färdigställdes sommaren 2022.

Grundskoleförvaltningen lämnade den 2 juli 2020 en begäran till stadsledningskontoret om att utreda en ny byggnad med tillagningskök, matsal och idrottshall på Toleredsskolan. Dagens mottagningskök och matsal saknar kapacitet för skolans 750 elever. Grundskoleförvaltningen lämnade också den 1 februari 2021 en begäran till stadsledningskontoret om att även utreda en verksamhetsanpassning av befintlig byggnad hus A2, A3 för att långsiktigt säkerställa funktioner och ändamålsenlighet utifrån önskad organisation och volym på skolenheten.

Utifrån uppdragsbeställningarna har stadsfastighetsförvaltningen nu genomfört förstudierna.

Förslag nytt Hus D

Förstudien har utrett rivning av befintligt hus D för att ersätta med en ny byggnad med tillagningskök, matsal och idrottshall på samma plats. I syfte att bevara friyta och utnyttja byggrättens bestämmelser avseende byggnadshöjd föreslår förstudien en byggnad i två våningsplan där storkök och matsal placeras på plan 1 medan idrottshall och omklädningsrum placeras på plan 2. Tillagningsköket dimensionernas för 1 000 portioner vilket ger förutsättningar för viss reservkapacitet.

Den nya idrottshallen bedöms heller inte räcka till för verksamhetens behov av idrottslokaler utan behöver kompletteras med en mindre idrottshall med måtten 18x12 meter i nya byggnaden. Idrottshallen anpassas för möjlighet till övernattning. Genomförandet medför inga behov av evakueringar eftersom befintligt mottagningskök och matsal i hus A1 används under genomförandet.

Förslag anpassningar Hus A

Den andra delen av förstudiens uppdrag har varit att utreda hur befintliga lokaler i hus A2 och A3 kan verksamhetsanpassas för att långsiktigt säkerställa funktion och förutsättningar för en F-9 verksamhet. Hus A2 och A3 färdigställs i första etapp så att verksamheterna i nuvarande hus D kan flytta över. Därefter rivs det befintliga hus D ersättas i nästa etapp.

Det befintliga hus A har ett stort underliggande reinvesteringsbehov. Stadsfastighetsnämnden avser att parallellt göra åtgärder på fasader, i tak och tekniska installationer. Den nya anpassade lokalytan bedöms inte kunna rymma befintliga bildsalar, skolbibliotek och elevcafé. Dessa kommer provisoriskt hanteras i hus A1 för att senare behöva få en permanent lösning.

Tidplaner

Förstudien redovisar ett förslag där entreprenadstart för hus A planeras till våren 2024. Ombyggnaden av denna del beräknas kunna vara klar till start av läsåret 2025/2026. Därefter följer planerad entreprenadstart för hus D under hösten 2025 med beräknad verksamhetsstart inför läsåret 2027/2028.

Beroenden

Projektet Toleredsskolan har i nuläget starka beroenden till kommande projekt rörande Lerlyckeskolan F-6. Enligt hittillsvarande planering ska Lerlyckeskolan evakueras till Toleredsskolan då etapp med Hus D är klar och använda mottagningskök och matsal i hus A1 under evakueringen. Det innebär i nuläget att:

- Tidplan för etapp med hus A2 och A3 styr tidplan för hus D.
- Tidplan för hus D styr i sin tur tidplan för projektet Lerlyckeskolan.
- Tidplan för Lerlyckeskolan styr tidplan för sista etapp Toleredsskolan med ersättning av Hus A1. Huset kan först ersättas då nya Lerlyckeskolan är färdig.

Konsekvenser blir i nuläget:

- Projektet Toleredsskolan får en utdragen tidplan där sista etapp med hus A1 först kan påbörjas efter det att nya Lerlyckeskolan färdigställts. Det innebär ett slutförande framemot slutet av 2020-talet.
- Evakuering av Lerlyckeskolan kan påbörjas först läsåret 2027/2028. Det innebär att skolan inte kommer vara ersatt inom nutid.

För att skapa förutsättningar för kortare genomförande för bägge projekten skulle beroenden mellan de bägge projekten behöva lösas ut genom att Lerlyckeskolan evakueras till annan plats.

Förstudie kring Lerlyckeskolan

En påbörjad förstudie för nya Lerlyckeskolan har varit pausad under 2022 då det även funnits beroende till förskoleförvaltningen som har förskoleverksamhet på skolans tomt som hittills inte bedömts kunna lösas ut.

I dialog med förskoleförvaltningen under sena hösten har sannolikt beroendet lösts ut, varpå grundskoleförvaltningen via stadsledningskontoret gett stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att färdigställa förstudien snarast.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att grundskolenämnden tillstyrker genomförande av anpassningar av Toleredsskolan hus A2, A3 samt nytt hus D med tillagningskök, matsal samt mindre idrottshall.

Förvaltningen föreslår att grundskolenämnden godkänner tillkommande årshyra för Toleredsskolan F-9 på 10 340 tkr samt investeringsrelaterade driftkostnader på 4 088 tkr.

För att kunna ge projekten Toleredsskolan och Lerlyckeskolan F-6 kortare genomförandetid, bedömer förvaltningen att beroenden mellan dem behöver lösas ut genom att Lerlyckeskolan evakueras till annan plats än Toleredsskolan.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret
Stadsfastighetsnämnden

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef