



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Fastställt
2023-03-22

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

FÖRSTUDIERAPPORT PROJEKTNAMN

BESTÄLLANDE NÄMND:FSF

2023-08-25



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
FASTIGHETEN	7
BEFINTLIGA BYGGNADER	7
HANDLINGSLTERNATIV	8
REKOMMENDATION TILL BESLUT	8
REKOMMENDATION	Fel! Bokmärket är inte definierat.
BILAGOR	8





Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	FSF
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	<i>Datum 2022-12-07</i>
	<i>Diarienummer</i> 1312/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	21168
Diarienummer	2023-00912
Projektledare	Susanne Rasmusson
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Gbg stad
Geografiskt område	Amhult
Fastighetsbeteckning	Amhult 1:301
Övernattning	nej
BEHOV	
Verksamhet:	<i>Förskola</i>
Antal avdelningar	6 avdelningar
Totalt antal platser	108-120st
- Antal tillskapade platser	108-120st
- Antal ersatta platser	0
Övernattning	-
Idrottshall	-

Grundskolenämnden fattade 22 november 2022 beslut om att lägga ner Snäckebergsskolan from höstterminen 2023. Det finns kommande behov av förskolor i området i samband med bostadsförtätning och byggnaden bedöms kunna ställas om till en förskola. Genom att byggnaden ställs om till förskola kan behovet av inhyrningar minskas i området.

Förstudien behöver utreda hur många barn som kan rymmas i byggnaden och vilka åtgärder som behöver utföras. Förstudien behöver också omfattat en kommande förskolegård.



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	1550 m ²
LOA	1303m ²
BRA	1 457 m ²
LOA / BTA	0,84
Lekarea inom fastigheten	3 370m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	700 m ²
Fastighetens areal	5 319m ²
KVADRATMETER PER BARN	
LOA	11m ²
BTA	12,5m ²
Lekarea inom fastigheten	31 m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	6,5 m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Förstudiens uppdrag är att utreda hur fd Snäckeborgsskolan kan anpassas till en förskoleverksamhet. Som utgångspunkt bör provas en kapacitet för 108 barn/6 avd där befintligt lokalprogram används som referens, men där **stor hänsyn tas till byggnadens befintliga struktur i syfte att minska behovet av anpassningar.**

Enligt behovsbeskrivningen från SFS är önskemålen kring ändring och kompletteringar relativt stora då man anser att standarden för förskolelokaler från 2007 inte uppfyller dagens krav.

De enskilt störts kostnadsposterna är utökat antal wc, 3st och ett städ (ca 400 kkr) komplettering med 2 torkskåp per avdelning (ca 270 kkr), nya skötbord (ca 600kkr), nya samt återanpassning av skolgården till en förskolegård (ca 2 miljoner)





Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Utöver själva byggnaden har förstudien utrett behovet av anpassningar i utemiljö. Mycket av den ursprungliga förskole-utrustningen har tagits bort.

Återställande av utrustning enligt ursprunglig förskolegård kommer att kompletteras med indelning av gården i 5 minder delar.

Befintligt staket i fastighetsgräns är för lågt enligt dagens krav, se behovsbeskrivning. Staketet kommer att bytas till ett högre inkl. att alla grindar byts till högre för att matcha staketet.

Utvändig förvaring av barnvagnar byggs i anslutning till befintligt ÅV-hus.

Vid den utökade gårdesdelen går inte staketet helt ner till marken över allt pga mycket varierande mark. Detta kommer att "täppas till".

Vattensamlingar som uppstår i naturmarken vid regn inom blivande gård nr 5 åtgärdas vid de störats ansamlingarna.



Enligt uppdrag: *"Vid eventuellt genomförande av projektet kommer troligen befintlig förskoleverksamhet vid Kålhagen 3-7 behöva avvecklas och flyttas till Flygtornsvägen 2. Förstudien ska därför studera möjligheter till återbruk av exempelvis inredning eller lekutrustning i de anpassningar som blir aktuella".*

Detta kommer **inte att vara aktuellt** då Kålhagen kommer att användas så ingen utrustning kan tas därifrån.

Fd Snäckebergsskolan är uppförd 2008 vilket innebär att lokalnämnden inom en 5-10-årsperiod troligen har behov att genomföra vissa reinvesteringsåtgärder. Förstudien har identifierat reinvesteringsbehovet i syfte att bedöma vilken samordning med planerade verksamhetsanpassningar som är möjlig i syfte att påverka verksamheten så lite som möjligt och utföra förtida underhållsarbeten i viss omfattning.

Förvaltare och underhållsbedömare har deltagit i förstudiearbetet.

Samtliga ytskikt invändigt kommer att bytas med några få undantag.



KVALITETSPLAN under uppdraget.

Gemensam syn på plats har gjorts inledningsvis samt uppföljning gällande gården.

Möte kring behovsbeskrivning och kalkylunderlag har hållits med FSF.

Separat kalkylmöte har hållits.





HANDLINGSLTERNATIV

Omfattningen av förändring är de handlingsalternativen, omfattningen som fredovisas i bilagan enligt utförd förstudie.

Man kan antingen endast utföra reinvestering /underhåll och acceptera standardnivån från 2007, inkl. återställande av utemiljön, nya skötbord och igensättning av vägg då befintliga skötbord demonterats för inför skolverksamheten och 2 små rum slagits ihop till ett stort.

Alternativt att åtgärda lokalerna enligt SFS behovsbeskrivning.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

Åtgärda lokalerna enligt FSF önskemål.

BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser 2023-08-16
 - Behovsbeskrivning från FSF 2023-05-11 rev 2023-05-25
- Kalkylskiss 2023-05-25
- Bilaga kostnadsposter dat 2023-07-06
- Markskiss och utrustningsförslag 2023-08-25
- Markkalkyl dat 2023-08-25
- Kalkylsammanställning 2023-08-25



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd, FSF

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Johanna Melkstam

Sandra Rydberg (skola)

Susanne Rasmusson

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se