



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: FÖRSKOLEFÖRVALTNINGEN

2024-06-13



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN	6
BEFINTLIGA BYGGNADER	Fel! Bokmärket är inte definierat.
HANDLINGSMÖJLIGHETER	16
REKOMMENDATION TILL BESLUT	17
REKOMMENDATION	17
BILAGOR	18



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskoleförvaltningen
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2023-07-03
	N608-1372/23
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	701300
Diarienummer	SFF-2023-01034
Projektledare	Arman Kamali
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs stad
Geografiskt område	Västra Hisingen
Fastighetsbeteckning	Biskopsgården 103:1
Bokfört värde	2 485 527 kr
Övernattning	Nej
Förvaltare	Julia Tössberg
BEHOV	
Verksamhet:	Förskola (FSK)
Antal avdelningar	6 avdelningar
Totalt antal platser	108 barn
- Antal tillskapade platser	54
- Antal ersatta platser	54
- Märkning för särskild uppföljning	Gröna obligationer
- Antal pedagoger	25 vuxna
- Tillagningskök	Ja
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej
Antal måltidspersonal	2
Antal lokalvårdspersonal	1
Antal administrativ personal	1-2
Finns det en verksamhet evakuerad?	Ja
Antal portioner för utskick (vid produktionskök med utskick till annan verksamhet)	-

BEFINTLIGA BYGGNADER

På Solvädersbyn 60 finns en förskola med tre avdelningar som nått sin tekniska livslängd. Det pågår planering för att förtäta Biskopsgården med bostäder och utöka tillgången till social service. Som ett led i det arbetet finns några befintliga lägen för förskola utpekade som möjliga att ersätta med större enheter. Solvädersbyn 60 är en av de förskolorna som har låga bokförda värden och sågs som en plats som med hjälp av en ny detaljplan skulle kunna utökas.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

En ny detaljplan har nu tagits fram och har vunnit laga kraft i mitten av 2024. Förskoleförvaltningen önskar därför omgående starta en förstudie gällande en ny förskola med sex avdelningar och tillagningskök på samma plats, samt att riva befintlig byggnad.

På Flygvädersgatan finns en paviljong som kan användas för evakuering så snart renoveringen av Dimvädersgatan är genomförd 2024-Q4. På förskolan ska det finnas plats för 108 barn och ca 25 personal. Förskolans ska utformas enligt förskoleförvaltningens behovsbeskrivning/funktionsprogram.

Förskoleförvaltningen önska vara en aktiv del av det kommande arbetet.

- Planen möjliggör en förskola med sex avdelningar med tillhörande gård motsvarande cirka 40 m² per barn.
- Möjliggör att befintlig förskola med tre avdelningar ersätts med en ny förskola, i två våningar med sex avdelningar.
- Angöring och parkering föreslås få en annan utformning. Vändyta anordnas så att fordon kan vända utan att backa samt att entréområdets utformning och gångstråk kommer ses över.
- Parkering för verksamheten föreslås inom förskolans entréområde samt längs Solvädersbyn.

OMFATTNING

AREA(nybyggnad)

TOTAL	
BTA	1 465 m ²
LOA	1 188 m ²
LOA / BTA	81%
Lekarea inom fastigheten	4 936 m ²
Fastighetens areal	70 000m ²
KVADRATMETER PER BARN	
LOA	11 m ²
BTA	13,5m ²
Lekarea inom fastigheten	46 m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

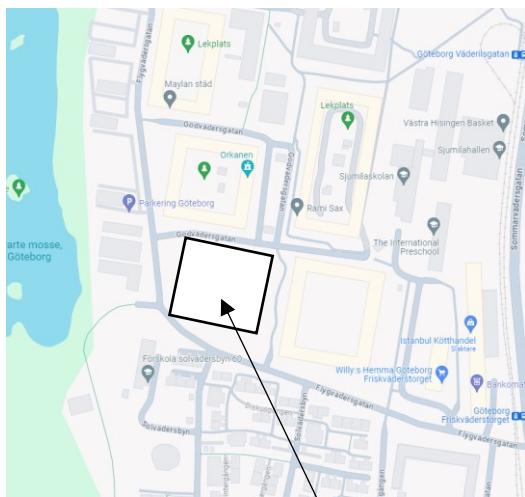
Förstudien utgår från stadens ramprogram för förskole- och skolbyggnader, lokalprogram samt Förskoleförvaltningen behovsbeskrivning.

Vidare har Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar, TKA legat till grund för utformningen.

I uppdraget har ingått att utreda en nybyggnation och rivning av befintlig byggnad med återbruks möjligheter. Evakuering ingår i detta projekt.

I förstudien har ingått undersökningar för arkitekter, landskap och delvis geotekniska undersökningar på marken samt inventering för återbruk.

I uppdragsbeställningen anges behov av evakueringslokaler. Förskolan kommer att rivas och verksamheten är kommer evakuerad till paviljonger på Flyvädersgatan 13.



Situationsplan över Flyvädersgatan 8 (paviljonger för evakuering)

Verksamheten kommer att evakueras i enlighet med evakueringsplanen för området. Vid evakuering på Flyvädersgatan 8 finns möjligheten att verksamheten kan utökas.

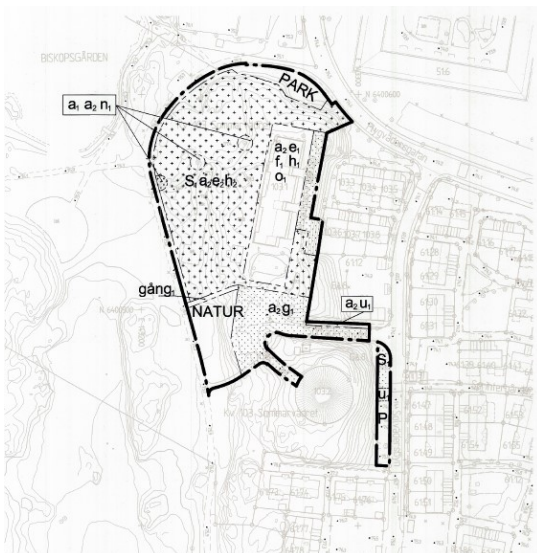
Inom planområdet ligger idag en förskola i en våning uppförd 70 talet. Förskolegården består av asfalterad och grönyta, parkeringsyta är asfalterad som finns på södra delen av fastigheten. Markytan är generellt ojämn med nivåskillnader.

Norra om fastigheten finns ett tillfälliga paviljonger. Öster och söder finns villor och bostadsrätter/hyresrätter.

Det finns bra transportförbindelse till förskolan både med bil/buss och samt bra cykel och gångväg.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



Detaljplanskarta

KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer.

Uppdraget ska utgå från Stadsfastighetsförvaltningen lokalprogram, Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram.

Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Uppdragets resultat kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

Under arbetets gång har avstämningar gjorts med Förskoleförvaltningen där synpunkter inhämtats inför det fortsatta arbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Detaljplan	Skola
Status detaljplan	Gällande
Byggrätt	1 600 m ²
Takvinkel	Minst 15 grader
U-områden	Ja



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Den nya förskolan utförs som en byggnad med avdelningar i 2 plan.

Avdelningarna ligger orienterade för samverkan kring gemensam matsal/ateljé. Mot gården byggs loftgång för åtkomst till övre planet, det finns även trappor i var ände av byggnaden.

Teknikutrymmen läggs på vinden som nås via invändig trappa.

Planlayouten har granskats avseende tillgänglighet samt planlösningen följer detalplanen. Komplementbyggnader tillkommer AV-hus och två lekförråd.

Ambition är att minska klimatpåverkan genom miljövänliga materialval och återbruk.

Bebyggelse

Föreslagen byggnad uppförs i två plan, vilket ryms inom den högsta tillåtna nockhöjden om +92,0 meter över nollplanet. Tomtens höjd över nollplanet är cirka +79,0 meter, vilket innebär en nockhöjd på cirka 13,0 meter.

Planens byggrätt för huvudbyggnad är 1 600 m² bruttoarea. Genom att planen reglerar bruttoarea finns en flexibilitet att disponera byggrätten så att tre avdelningar kan placeras i bottenplan.

Utöver huvudbyggnaden får komplementbyggnader som hör till förskolans verksamhet uppföras. Planens sammanlagda byggrätt för komplementbyggnader är 80 m².

Huvudbyggnadens takvinkel tillåts vara minst 15 grader.

Den inhägnade gården kommer att utökas med 2 900 m² för att klara stadens riktlinjer om friyta utomhus. Det innebär även att fler plana ytor kommer inkluderas i förskolegården.

Huvudbyggnadens placering regleras till planområdets östra del där befintlig byggnad står. Komplementbyggnaden tillåts uppföras inom större delen av förskolegården.

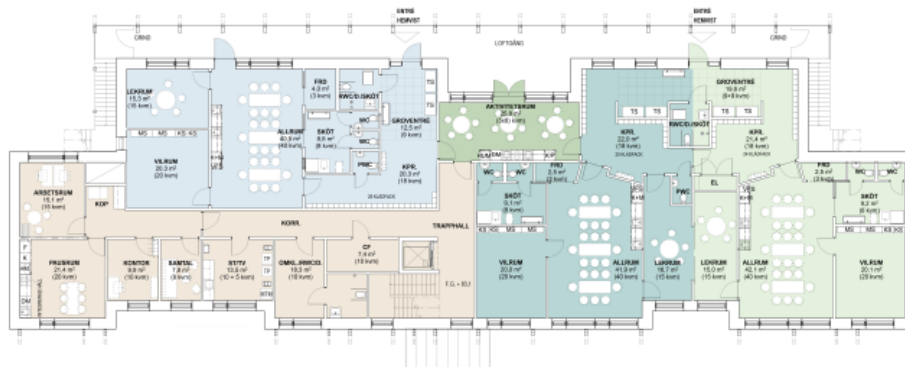
Ingen bebyggelse tillåts inom 6 meter från fastighetsgränsen mot bostadshuset öster om planområdet.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



Plan 1 / Entréplan



Plan 2

Förskolans entré ligger i söder, parkeringsplatser för personal anordnas vid infarten från Solvådersgatan, angöringen för hämta/lämnas kommer vara intill förskolan med 5 platser med parkering för funktionshindrade samt reservplats vattentornet (kretslopp och vatten).

Intill hämta/lämna platserna finns vänd plats för transporter till Storkök och ÅV-huset kommer vara intill vändplatsen.

Leveranser till skolan samt sophämtning vid skolan kan angöra utan backande rörelse genom att en vändslinga arrangeras.

Öster om förskolan finns en hårdgjord yta för passage, som möjliggör åtkomst från både norr/söder.

Den nya förskolan placeras så att mer gårdsyta frigörs i norr. Ytan närmast byggnaden hyvlas och tillgängliggörs så att utomhusaktiviteter så som lunch, mellanmål och pysslande lätt kan flyttas ut om vädret tillåter. Denna yta tillhör den lugna och skapande zonen. Längre ut från



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

byggnaden börjar de kuperade och trädbevuxna delarna av gården och erbjuder barnen dels den aktiva zonen dels den vildare.

Stråket som passerar förskolans södra och östra del är fortsatt samankopplat och bilfritt.

Det finns utrymme att anlägga cykelparkering och väderskydd inom korsmarken.

Väster om förskolans gård är ett parkområde som kan användas för utflyter.



Situationsplan med trafiklösning.

Mark, vegetation och fauna

Markförhållanden

På grund av den ytliga berggrunden förekommer nivåskillnader som varierar mellan +74,0 och +80,5 meter över nollplanet. Planområdet utgörs av ytligt berg/fastmark, på vissa ställen under ett lager muldjord på cirka 1 decimeter. I väster angränsar planområdet till en yta som utgörs av finsand. Området består till stor del av låga och flacka bergsslänter, samt uppstickande berghällar. I den norra respektive östra delen är slänten generellt högre och brantare. Flertalet block är utspridda i de planare delarna.



Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon.

Vegetation, fauna och vattenförekomst

Södra delen av fastigheten har ett blandat trädskikt av björk och asp, med inslag av tall, fågelbär, lönn och hagtorn. Intill parkeringen finns en del död ved. Norr om byggnaden finns ett parti med blandat trädskikt, dominerat av asp. En idegran finns i planområdets norra del, vilken är den ej fridlysta trädgårdshybriden *Taxus x media*.

De naturvärden som noterats är två trädrader samt tre grova sälgar. Längs östra kanten av planområdet finns en trädrad som är biotopskyddad. Trädraden består av fyra björkar och en lind, alla över 20 centimeter i diameter. En biotopskyddad trädrad finns även i nordöst, längs Flygvädersgatan, utanför planområdet. Trädraden utgörs av flera grova oxlar och är en del av en längre trädrad. Sälgarna har alla en del död ved och håligheter eller begynnande håligheter. Dessa bedöms vara särskilt skyddsvärda.



Naturvärden på översiktskarta

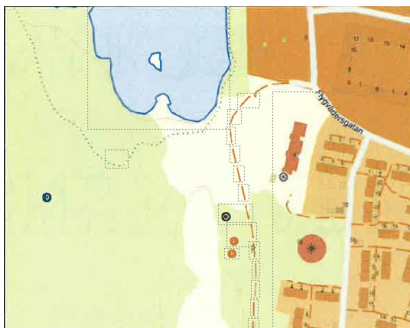
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet ligger i angränsning till utpekade kulturhistoriska miljöer och det har även funnits spår av äldre förhistorisk aktivitet i området. Inom planområdet har fornlämning i form av en stensättning (RAÄ Lundby 47:1), varit belägen. Lämningen är undersökt och borttagen.



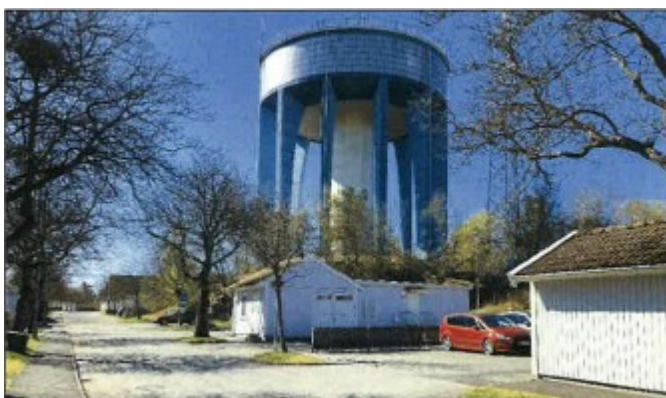
Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



Karta från Riksantikvarieämbetet

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Intill förskolan finns ett vattentorn, kallat den blå spindeln.



Biskopsgårdens vattentorn.

KOMMUNIKATIONER

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Solvådersbyn.

Cyklister cyklar i blandtrafik längs Flygvädersgatan. En cykelbana finns längs Sommarvädersgatan, cirka 400 meter öster om förskolan. En cykelbana finns även väster om förskolan.

Trafiken på Flygvädersgatan upplevs som otrygg av boende i området, då bilar kör snabbt till bland annat förskolan, speciellt problematiskt är det vid tiden för hämta/lämna.

Parkeringsbehovet är 4 personalparkeringar och 6 besöksparkeringar.

Personalparkering nedanför backen.

Cykelparkering: 20 st.

Varutransport sker genom vändslinga, 18 meter eller 24 meter.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Avstånd från lastbils baksida till insida ÅV-hus max 25 meter (10 meter eftersträvas)



Gatunät

Friytor

Detaljplanen ger möjlighet till en förskolegård upp till 4300 m² Vilket ger cirka 40 m² friyta per barn, baserat på 108 barn (sex avdelningar). Friyta utformas enligt Tekniska krav och anvisningar (TKA) för Mark och utemiljö (2023-04-06)

Friytan ska för denna förskola vara 40kvm per barn. För 6 avdelningar med 18 barn i varje avdelningar krävs då 4320 kvm. Gårdsytan enligt alternativ 1 och 2 är 4935 kvm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Separering av dagvatten

Det kommer att utredas vidare system för hantering av dagvatten.

Skyfall

Det bedöms inte finnas någon skyfallsproblematik.

Vatten och avlopp

Fastigheten kan använda de befintliga serviserna norr om fastigheten. Det kommer inte krävas någon VA-utbyggnad.

Värme

Det kan finnas möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärme, frågan behöver utredas, vilket görs i ett senare skede enligt Stadsfastighetsförvaltningens rutiner.

El och tele



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Fastigheten är ansluten till el, tele och fiber.

Avfall

Avfallshanteringen ska placeras mot gatan och avståndet får maximalt vara 25 meter från sopbilens bakända till mitten på avfallsutrymmet.

Risk och störningar

Buller

Enligt stadens bullerberäkning, som utgår från en schablonsiffra på 300 fordon per dygn bedöms den största ytan av förskolegården ha en ekvivalent ljudnivå runt 40-45 dB(A) och ytan närmast Flygvädersgatan bedöms ha en ekvivalent ljudnivå runt 45-55 dB(A). I realiteten bedöms Flygvädersgatan ha en högre trafiknivå, vilket innebär att bullernivåerna kan antas vara högre närmast Flygvädersgatan. Däremot ligger största delen av förskolegården ligger så pass långt från Flygvädersgatan för att bullernivåer ska överstiga 50 dB(A).



Kartan nedan visar den dygnsekvivalenta ljudnivån dB(A). Den röda streckade linjen visar planområdet för förskolan.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms som god.



Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom planområdet bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för föreslagen exploatering. Byggnadens placering och höjdsättning av blivande färdig golv- och marknivå är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig, och om det kommer krävas sprängningsarbeten. Det föreligger ingen risk för bergras eller blocknedfall och inga åtgärder krävs under rådande förhållanden. För bygglov och startbesked kommer det krävas att en platsspecifik bergteknisk undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggning av föreslagen exploatering.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning (daterad 2022-01-31) har utförts och visar att delar av fastigheten har föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig mark-användning (MKM).

Detekterade halter av bly fanns i en provpunkt och PAH i tre provpunkter var över känslig markanvändning. Samtliga var ytliga jordprover på 0--0,3 meter. Tre av dessa provet var uttagna i områdets södra del och en punkt i områdets norra del.

Det uppmättes förhöjda halter av PCB i två av provpunkterna i den norra delen av området, dessa låg dock under känslig markanvändning. De förhöjda halterna har troligtvis sitt ursprung från en tidigare byggnad som stod på platsen på 70-talet.

Då föreslagen markanvändning motsvarar känslig markanvändning finns ett avhjälpandebehov. På plankartan finns bestämmelsen "a2, startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom avhjälpande av förorenad mark och att marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning".

Kompletterade provtagning av jordtyr vid de påträffade föroreningarna rekommenderas för att bedöma eventuell föroreningsutbredning. När avgränsningen genomförts rekommenderas att de ytliga jordlagren avlägsnas i de delar där föroreningar påträffats. Dessa ska sedan ersättas med ny yttjord.

Skulle ett saneringsbehov uppstå vid träden som är försedda med skyddsbestämmelse ska trädvårdsexpertis vara involverad så att eventuell marksanering sker utan att rotsystemet skadas.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Stadsfastighetsnämnden, ansvarar för framtida drift och underhåll av förskola och övriga anordningar inom kvartersmarken.

Kommunen, genom Stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats natur och allmän plats park.

Deltagande fastigheter i Biskopsgården ga:6 ansvarar för framtida drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Ägare	Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Göteborgs kommun	Biskopsgården 61:12		75 kvm	Kvartersmark, skola
Göteborgs kommun	Biskopsgården 103:1	75 kvm		Kvartersmark, skola
Göteborgs kommun	Biskopsgården 103:1		785 kvm	Allmän plats, natur
Göteborgs kommun	Biskopsgården 830:751	785 kvm		Allmän plats, natur
Göteborgs kommun	Biskopsgården 103:1		247 kvm	Allmän plats, park
Göteborgs kommun	Biskopsgården 830:751	247 kvm		Allmän plats, park
Göteborgs kommun	Biskopsgården 103:1		379 kvm	Allmän plats, park
Göteborgs kommun	Biskopsgården 730:527	379 kvm		Allmän plats, park
Göteborgs kommun	Nybildad fastighet	216 kvm		Kvartersmark, parkering



kart och tabell över fastighetsreglering

Servitut

Ny byggnation av förskolan påverkas inte av något servitut.



HANDLINGSLTERNATIV

I förstudien har möjligheten att återbruka betongplattan identifierats.

Rivning och sanering är aktuellt i detta projekt.

Tider för genomförande, se förslag till projektplan. Eventuellt kan tidsförkortande åtgärder göras om behov kommer från beställande nämnd och risk- förankrings- och beslutsåtgärder hanteras i konsensus.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Risk	Konsekvens
<i>Geotekniska undersökningar</i> <i>Markens förutsättningar och omfattning av föreningar</i>	Utreds detaljerat i projekteringen och projektbudget.
<i>Beslutsprocessen</i> Program och projektering kan starta så snart erforderliga beslut i Förskolenämnden och Lokalnämnden har tagits. Besluten är avgörande för projektets framfart.	Påverkar projektets tidplan.
<i>Marknadsläget</i> Marknadsläget påverkar möjligheten till kompetens. Erforderliga resurser är en förutsättning för projektets genomförande.	Påverkar projektets tidplan och projektets ekonomi.
<i>Myndigheter</i> Bygglovsprocessen och eventuell överklagan. Kretslopp och vatten har en lång handläggningstid. VA-beställning bör lämnas in i tidigt skede i projekteringen.	Att handläggningen tar längre tid än väntat och det planeras i 1 månad extra i tidsplaneringen. Att redan söka förhandsbesked för bygglovet
<i>Uppvärmningssystem</i> <i>Möjlighet till anslutning av fjärrvärmesystem</i>	Utreds detaljerat i projekteringen



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Det är Stadsfastighetsförvaltningen och Förskoleförvaltningen gemensamma bild att fastigheten ger goda förutsättningar för en 6 avdelningars förskola.

Byggnaden följer gällande detaljplan och utgreningspunkter i samband med förstudien redovisas ovan. Förutsättningar finns för att genomföra projektet.

Kommentar till önskat beslut:

- Uppdraget går att genomföra i totalentreprenad
- Uppdraget beräknas få en normal projektkostnad

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

Beräknad tidplan för rivning och nybyggnation av förskolan, rivning och sanering utförs parallellt med projektering.

Projektering av rivning, inventering /återbruk: 3 månader

Rivning och sanering: 5 månader

Planering och upphandling projektering – 1-4 månader (ev optionsavrop)

Program och projektering 6 månader

Upphandling produktion 3 månader

Produktion ca 18 månader

Totalt: ca 34 månader från beslut om start

BILAGOR

- Utredningsskisser i enlighet med detaljplan 2023-09-26
- Planbeskrivning i enlighet med detaljplan 2023-09-26
- Relement, kostnadsuppskattning till markundersökning, 2023-05
- Norconsult, återbruk betongplatta 2024-06
- Geoteknisk undersökning 2024-05-237
- Planskisser, Arkitekt D Office 2024-05-24
- Landskap Krook & Tjäder plankarta 2024-05-30
- Gokart, dvs fakta bilder



BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser 2024-05-30 (mall finns i Styrande dokument på Intranätet)
- Hyresmodell 2024-05-30
- Lokalprogram 2024-02
- TKA 2024
- Behovs och verksamhetsbeskrivning 2024-02-06
- Uppdragsbeställning, Förskoleförvaltningen 2023-04-24



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Förskoleförvaltningen

Anna Berglund

Arman Kamali

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se