



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

FÖRSTUDIERAPPORT PROJEKTNAMN

BESTÄLLANDE NÄMND: Förskole och stadsfastighet

2023-05-02



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	6
AREA	6
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	6
KVALITETSPLAN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
FASTIGHETEN	11
BEFINTLIGA BYGGNADER	11
HANDLINGSMÖJLIGHETER	13
REKOMMENDATION TILL BESLUT	15
REKOMMENDATION	15
BILAGOR	16



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskole- samt lokalförvaltning
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2021-11-23
	0429/19
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	18828 och 19183
Diarienummer	N230-0199/19N230-2343/21
Projektledare	Cecilia Lundqvist
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs Stad
Geografiskt område	Västra Hisingen
Fastighetsbeteckning	TORSLANDA 150:1
Bokfört värde	15157223
Övernattning	Nej
BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	6 (finns 3 befintliga)
Totalt antal platser	
- Antal tillskapade platser	54
- Antal ersatta platser	54 (reinvestering)
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej

Stadsledningskontoret skickade 2019-02-19 en uppdragsbeställning till lokalnämnden om att genomföra en förstudie kring anpassning av fd Österrödsskolan till förskola. Uppdraget startades våren 2019 men har därefter i praktiken varit pausat under långa perioder.

Inför omstart av uppdraget hösten 2021 önskar stadsledningskontoret, efter dialog med förskoleförvaltningen, revidera och förtydliga några delar i den tidigare beställningen. Denna uppdragsbeställning ersätter alltså tidigare översänt dokument.

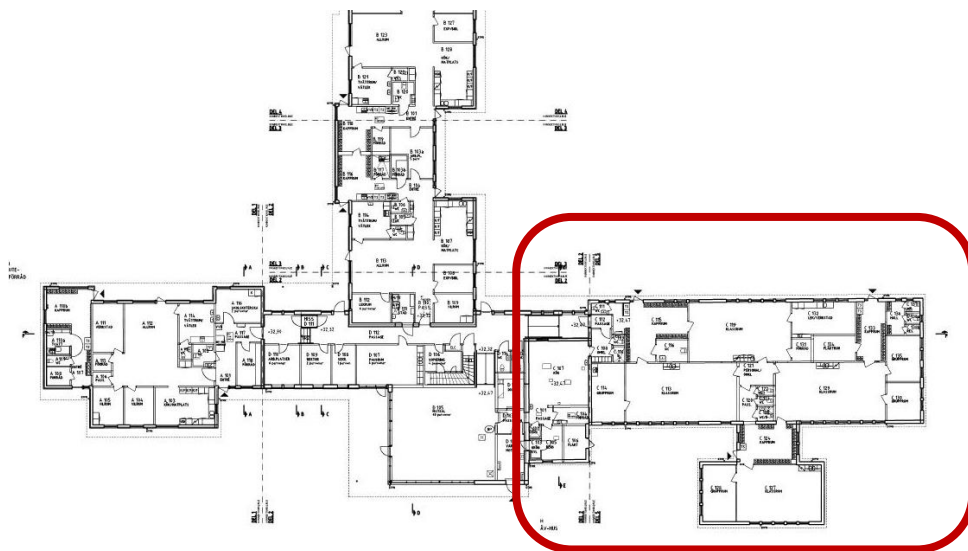
Vid Österrödsskolan/Gamla Tumlehedsvägen 100 har det tidigare bedrivits en kombinerad verksamhet med dels ca 90 elever i åk F-3 och dels en förskola med ca 55-60 barn. Grundskolans verksamhet flyttar till den nya Torslandaskolan F-6 vilket innebär att tomställda ytor kan anpassas till förskola.

Inför uppdragsstart har lokalförvaltningen genomfört en objektanalys i syfte att säkerställa teknisk status på befintlig byggnad. I objektanalysen



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

daterad 2021-11-16 har förvaltningens sakkunniga gjort bedömningen att byggnadsdel C (se röd markering nedan), som i stort utgörs av grundskolans tidigare lokaler, uppnår sin tekniska livslängd inom max 5 år. Lokalförvaltningen bedömer därför att denna byggnadsdel bör rivas och byggas upp på nytt i form av en tillbyggnad om långsiktigt behov av ytan föreligger.



Förstudieuppdraget innebär att utreda en om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd).

Utgångspunkten är att hus C ersätts med en tillbyggnad för preliminärt 36 barn/2 avd, medan övriga lokaler anpassas för något ökad kapacitet, 18 barn/1 avd, och genom att funktioner som inte längre behövs tas bort. Närmare omfattning av tillbyggnad får utredas under arbetet med förstudien. En eventuell tillbyggnad förskjuts lämpligen något österut inom fastigheten jämfört med bef hus C för att kunna möjliggöra en sammanhängande friyta i väster.

Kapacitet och funktion i befintligt storkök behöver studeras eftersom förskolenämndens önskemål är att enheten har ett eget produktionskök. Barnen förväntas även kunna äta i den fd matsalen vilket är ett avsteg från normalt lokalprogram och därför behöver beaktas i bedömningar av hur mycket ytor resp barngrupp/avdelning behöver.

I uppdraget ingår även en översyn av utemiljön så att den blir ändamålsenlig för en delvis förändrad målgrupp. Utemiljön förläggs i huvudsak på den västra sidan av byggnaden för att underlätta möjligheterna till överblick.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Förstudien ska redovisa fastighetens underhållsbehov så att eventuella behov av reinvesteringar samordnas vid beslut om projektgenomförande.

Förvaltaren har lämnat uppdrag på att utreda underhållsbehov utifrån att ersätta "ett mot ett" med en hållbarhet på 20 år (förlängningsrenovering). Detta är ett underprojekt.

Uppdraget har förändrats efter detta då det har visat sig, efter utredning, att inte går utöka ventilationskapaciteten vilket innebär att det inte går att få in 72 barn plus pedagoger. De tre permanenta avdelningarna kan max innehålla 54 barn plus pedagoger. I stället önskar verksamheten få utrett om det går att bygga till tre nya avdelningar inkl. produktionskök. Vidare önskas kalkyl för detta samt också en kalkyl att ha ett tillagningskök i stället för produktionskök.

- Behovsbeskrivning datering saknas. Mejlad 220607
- Lokalprogram, daterad 230417



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	817 m ² (samt 1026m ² befintlig)
LOA	769 m ² (befintlig ej uppmätt)
BOA	-
LOA / BTA	94% (nybyggnadsdelen)
Lekarea inom fastigheten	4395m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	-
Fastighetens areal	7894,1 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	14,2 m ² Nybyggnad inkl. SK
BTA	15,1m ² Nybyggnad inkl. SK(17 m ² totalt)
Lekarea inom fastigheten	40,7m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	-

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

- Nyckeltalsförstudie.
- Solceller ska installeras.
- Gården - Den nordvästra gården har fel lutning och leder till översvämning på GC- bana samt till privata fastighetsägare. Uppdrag att åtgärda ingår i reinvesteringssuppdraget. Vidare verkar inte brunnarna fungera/ ej vara anslutna.
- Huvudbyggnaden består av hus A, B, C och D. Alla delar förutom C (ska rivas) ska underhållsrenoveras utifrån att byggnaden ska stå i 20 år till. Ersätta ett mot ett.
- Evakuering verksamhet:

Förskoleförvaltningen ansvarar för evakuering och kommer evakuera till Torslanda torg 8.

- Önskemål från förskoleförvaltningen:
 1. *Större kapprum i de tre befintliga avdelningarna.*

Kan tillgodoses. Förråd som finns i anslutning till respektive kapprum kan rivas och på så sätt blir det mer yta i kapprummen.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

2. *Befintlig matsal ska användas som matsal även efter om- och tillbyggnad. Del av yta skulle kunna nyttjas till annat såsom vagnsyta som vanligtvis förläggs i storköksdelen.*

Kan tillgodose. Leder till avsteg från lokalprogrammet i form av överyta.

3. *Produktions- och tillagningskök – förskoleförvaltningen ser att det behövs möjlighet att laga mat till fler enheter med mottagningskök i närområdet. Innebär att 150 portioner lagas till denna enhet samt 250 portioner till 2-3 andra enheter.*

Detta önskemål är utrett och det får plats inom byggrätten. Kostnadspåverkan för att ha ett produktionskök till 2-3 andra enheter är 200 000 SEK. Förskoleförvaltningen önskade två kalkyler. En som redovisade enbart tillagningskök och en som redovisade produktionskök. Då det bara skiljer ca 200 000 SEK så redovisas bara en kalkyl och då innehåller den dessa 200 000 SEK.

4. *Avdelningsköken i hus A och B. Behöver inte innehålla så mycket inredning som det finns idag.*

Kan tillgodoses

- Från uppdragsbeskrivningen:
 1. *Utreda en om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd).*

Utredning visar att det går att bygga om och till för 108 barn. Arkitektens förstudieskiss har stor BTA. Det behöver omhändertas i nästa skede för att minska BTA. Förstudien har fokuserat på att se att alla funktioner som önskas får plats. Dock ser man att det kommer bli svårt att krympa ner till vad lokalprogrammet säger utifrån byggrättens utformning. Risken är stor för överyta i form av korridorsyta.

2. *Utgångspunkten är att hus C ersätts med en tillbyggnad för preliminärt 36 barn/2 avd, medan övriga lokaler anpassas för något ökad kapacitet, 18 barn/1 avd, och genom att funktioner som inte längre behövs tas bort.*

Hus C ersätts med en tillbyggnad för 54 barn/ 3 avd.. Övriga lokaler (hus A och B) anpassas för 54 barn/ 3 avd.. då det inte går att ersätta så som uppdraget önskade. Anledning är att ventilationen i hus A och B inte går



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

att uppgradera till system som klarar fler personer än 3 traditionella avdelningar. En utredning om att installera centralt ventilationsaggregat. Detta är en för stor åtgärd både på själva byggnaden och kostnad för att utföra. Alla administrativa- och lokalvårdsfunktioner som krävs för en förskola inryms i hus D och inga funktioner där tas bort.

3. *En eventuell tillbyggnad förskjuts lämpligen något österut inom fasigheten jämför med bef hus C för att kunna möjliggöra en sammanhängande friyta i väster.*

Pga av byggrättens utformning går det inte att få till en tillbyggnad längre österut än så som förstudieskiss redovisar. Se bilagslista längs bak i detta dokument.

4. *Kapacitet och funktion i befintligt storkök behöver studeras eftersom förskolenämndens önskemål är att enheten har ett eget produktionskök.*

Befintligt storkök rivs då det ligger i hus C. Ett produktionskök som kan laga 250 portioner till andra enheter samt 150 portioner lokalt får plats. De utrustningar som kan återanvändas kommer att återanvändas.

5. *Barnen förväntas även kunna äta i den fd matsalen vilket är ett avsteg från normalt lokalprogram och därför behöver beaktas i bedömningar av hur mycket ytor resp barngrupp/avdelning behöver.*

Förskoleförvaltningen vill fortsätta att nyttja ytan som matsal. De är införstådda med att det leder till avvikelse i lokalprogrammet i form av överyta som i sin tur leder till högre hyra.

6. *I uppdraget ingår även en översyn av utemiljön så att den blir ändamålsenlig för en delvis förändrad målgrupp. Utemiljön förläggs i huvudsak på den västra sidan av byggnaden för att underlätta möjligheterna till överblick.*

P.g.a. byggrätten går det inte att få till önskemål om att lägga utbyggnad i öster för att få en större gård på västra sidan.

Fastighetens markdränering är undermålig. Husdräneringen för hus A och B har nått sin tekniska livslängd. Detta innebär att all dränering på fastigheten måste göras ny. Detta är reinvesteringskostnad.

Lekutrustning som är förskoleanpassad och i bra skick kommer återanvändas.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

7. *Förstudien ska redovisa fastighetens underhållsbehov så att eventuella behov av reinvesteringar samordnas vid beslut om projektgenomförande.*

Detta är utrett och underlag finns redovisade. Se bilagor längs bak i detta dokument. Underlag har kostnadsberäknats, utifrån TKA- krav som stöd så långt det går utifrån befintliga förutsättningar och byta ”ett mot ett” med en hållbarhet på 20 år.

Hus A och B har förvaltats väl under deras livslängd. Det är rimligt att renovera. Underhållskostnader för byggnaderna beräknas att hamna runt halva nybyggnadskostnader. Förvaltaren önskar att utföra dessa åtgärder.

Även fastighetens mark är utredd. Denna kostnad är hög. Det allra mesta av kostnaden är reinvestering eftersom hela fastigheten behöver dräneras om.

Hus C rivs då den tekniska livslängden är slut och ersätts med tre förskoleavdelningar och ett produktionskök.

Hus D är i gott skick. Brand har påpekat att beklädnaden i matsalen utgör en brandbelastning. Kostnad för åtgärd i kalkyl.

Vidare behövs några få förändringar på planlösningen göras för att få bättre funktion inne i byggnaderna. Tanken är att inte göra några åtgärder som kräver bygglov i dessa byggnader. Detta för att undvika andra krav på åtgärder som kommer att krävas i så fall.



KVALITETSPLAN

Uppdraget har följt gällande processer för uppdragsstart samt förstudie och respektive process egenkontroller.

Uppdraget har utgått från:

- Uppdragsbeställning
- Uppdragsmöte
- Stadens Ramprogram för förskola
- Stadfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA)
- Lokalprogram, mall (det som går att applicera i detta projekt)
- Behovs- och verksamhetsbeskrivning, redovisad, av verksamheten

Färdig förstudie har kvalitetssäkrats av:

- Stadsfastighetsförvaltningens sakkunniga, ser på förstudien utifrån TKA.
- Projektets projektansvarig, ytterligare kollega, förvaltare och enhetschef förvaltning, ser på förstudien som helhet.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	1480K-II-5069
Status detaljplan	Gällande
Byggrätt	4 650m ²
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	4,5m där tillbyggnaden är aktuell.
U-områden/servitut	Nej

- Platt fastighet tillräckligt stor för 6 avdelningar och utemiljö för respektive barn på mer än 35 kvm/ barn.
- Förstudien visar att det behövs en bullerskärm. Beräkningarna är gjorda utan tillbyggnad vilket inte ger rätt förutsättningar. Byggnad kommer inte ändra behovet av skärm. Behöver utredas vidare.
- Solceller ska installeras.
- Bergvärme
- Nästa skede i uppdraget behöver utreda vad som krävs med anslutningspunkter gällande VA och el. Se projektets kalkyl för kostnader som är upptagna i förstudieuppskattningen. Inkommande VA- ledningar ligger under hus C som ska rivas. Utredning om dessa behöver flyttas görs i nästa skede.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Hus A och B är byggda 1984. Hus D är byggd 2012. Byggd som en skola. Hus C är en enkel byggnad från 1990 – talet.

Kulturhistorisk klassning C. byggnaden en etappvis sammanfogad anläggning av enkla byggnader med sammanlagt lågt kulturhistoriskt värde.

Hus A och B och D har förvaltats väl. De underhållsåtgärder som behöver utföras är i stort sett enbart utifrån normalt slitage av både bygg och installationer samt nötning av byggmaterial. Hus C har nått sin tekniska livslängd. Se bilagor längs bak i detta dokument.

Tillgängligheten i hus A och B når inte upp till dagens krav. Därav anledningen till att undvika åtgärder i dessa delar som innebär att det behövs sökas bygglov.

Hus A – innehåller en förskoleavdelning med programarea 135 kvm.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Hus B- innehåller två förskoleavdelningar om 129 kvm respektive 130 kvm.

Hus C innehåller fyra klassrum samt ett storkök.

Hus D inrymmer administration samt matsal.

Det finns tre uteförråd. Förstudien har räknat med att behålla två av dem. Viss renovering ingår på dem. Dessa ligger på den södra gården.

ÅV- hus räknas med att återanvändas. Det kan bli tal om flytt av detta då utredning av storkökets placering behöver prioriteras.

Framsidan av förskolan har fungerande funktioner. Även efter tillbyggnad med tre avdelningar och produktionskök.

Investeringar som är gjord och som inte kommer att kunna avskrivas innan byggnation startar är Markanläggning. Resterande planeras att återanvändas eller nyttjas i bef. skick.

Anslutningspunkter ligger i norr och på högre höjd än aktuell fastighet.



HANDLINGSLTERNATIV

Följande 6 handlingsalternativ har utretts:

- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). Hus C ersätts med en tillbyggnad för 36 barn/2 avd och ett produktionskök medan övriga lokaler anpassas för något ökad kapacitet, 18 barn/1 avd, och genom att funktioner som inte längre behövs tas bort.
- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). Hus C ersätts med en tillbyggnad för 54 barn/3 avd och ett produktionskök medan övriga lokaler bibehålles/ struktureras om för funktioner som behövs på en förskola.
- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). hus C ersätts med en tillbyggnad för 54 barn/3 avd och ett tillagningskök medan övriga lokaler bibehålles/ struktureras om för funktioner som behövs på en förskola.
- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). hus C ersätts med en tillbyggnad för 36 barn/2 avd och ett produktionskök medan övriga lokaler bibehålles/ struktureras om för funktioner som behövs på en förskola.
- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). hus C ersätts med en tillbyggnad för 36 barn/2 avd och ett tillagningskök medan övriga lokaler bibehålles/ struktureras om för funktioner som behövs på en förskola.
- En om- och tillbyggnad av fastigheten som innebär den långsiktigt anpassas till ändamålsenliga förskolelokaler för 108 barn (6 avd). hus C ersätts med en tillbyggnad för 54 barn/3 avd och ett tillagningskök för denna enhet samt att producera mat till 2-3 enheter med mottagningskök medan övriga lokaler behålles/ struktureras om för funktioner som behövs på en förskola.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Slutsats:

Efter avstämning med FSF beslutades att ta fram två kalkyler
ligger för grund till beslut.

Kostnadsmässigt skiljer det ca 500 000 SEK att bygga ett
tillagningskök för 150 portioner till ett produktionskök för 400
portioner.

Den ena redovisar 6 fullgoda avdelningar samt ett produktionskök
som förutom att laga mat till denna förskola kan skicka ut mat till
3 enheter till.

Den andra kalkylen redovisar 3 fullgoda avdelningar samt ett
tillagningskök.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Stadsfastighetsförvaltningen ser inga begränsningar, varken byggtekniskt, ekonomiskt eller krav för friyta då det enbart skiljer 500 000 SEK, att bygga tre avdelningar och ett produktionskök.

För reinvestering av hus A, B och D rekommenderas att renovera då byggnadsdelarna har förvaltats väl och det är till störst del naturligt slitage på det som behöver renoveras.

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag sex månader från förstudiens färdigställande



BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser, för produktionskök 2023-05-02
- Lokalprogram 2021-04-17
- Utredningsskiss
 - Förstudie Österröd förskola. Fredblads arkitekter 2022-12-20
- Tekniska utredningar (åtgärder)
 - Objektsanalys 2021-11-16
 - Behovsbeskrivning bygg Österröd
 - Brandinventering Österröds förskola_rev A
 - Förstudie styr Österrödsskolan
 - Förstudierapport, el, Österrödsskolan
 - Statusbedömning Förstudierapport VVS inkl. styr Österrödsskolan
 - Österrödsskolan rapport fukt inomhus 2022-03-11
- Behovsbeskrivning datering saknas. Mejlad 2022-06-07



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Förskole och stadsfast

Anna Berglind

Cecilia Lundqvist

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se