



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: Förskolenämnden

2023-09-07



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA.....	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
Inkluderat.....	4
Exkluderat.....	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN	6
Lokal/Byggnad.....	6
HANDLINGSMÖJLIGHETER	6
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	6
BILAGOR	8



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskolenämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2019-03-28 0590/19
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	16425
Diarienummer	SFF-2023-01154
Projektledare	Fredrik Appelgren
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Bostads AB Poseidon
Geografiskt område	Majorna-Linné
Fastighetsbeteckning	Masthugget 30:8
BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	4
Totalt antal platser	72 (18 barn/avd)
- Antal tillskapade platser	72
- Antal ersatta platser	0

Älvstranden Utveckling AB har sålt en byggrätt till Bostads AB Poseidon på vilken 130 hyresrätter samt verksamhetslokaler planeras. Framtiden ansvarar för produktionen av dessa och kvarteret kommer sedan ägas och förvaltas av Poseidon. På entréplan och våningsplanet ovan erbjuds Göteborg Stad hyra in en förskola om 4-avdelningar, ovan planeras ett BmSS (boende med särskilt stöd) och hyresrätter. Initialt skickades även ett uppdrag in om att utreda ett Vård-och Omsorgsboende i byggnaden men detta drogs tillbaka då slutsatsen blev att det inte fanns förutsättningar för denna verksamhetstyp inom byggrätten.

Utdrag från uppdragsbeskrivning:

AB Framtiden ämnar bygga en förskola i de nedre planen på ett äldreboende. Staden är intresserade av att hyra in båda dessa lokaler varpå två separata uppdrag ges till lokalförvaltningen. Det är dock lämpligt att dessa båda uppdrag hanteras av samma handläggare.

Platsen ger förutsättningar till en fyra avd. förskola. Vi kommer dock inte nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö.



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
LOA (nybyggnad)	883 m ²
Lekarea inom fastigheten	1343 m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	12,26 m ²
Lekarea inom fastigheten	18,65 m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Inkluderat

Lokalen utformas utifrån Stadsfastighetsförvaltningens TKA 2023, samt Ramprogram, Behovsbeskrivning, Rumsfunktionsprogram för förskola samt Lokalprogram.

- Planskiss finns framtaget men är ett arbetsmaterial då det kvarstår skissarbeten för att säkerställa att rumsfunktioner fungerar väl utifrån ett verksamhetsbehov. Se bilaga 3A & 3B.
Förskoleförvaltningen har utifrån nuvarande skiss bedömt att det kommer gå att realisera de behov en 4-avdelningsförskola har.
- Skiss på utformning av skolgård finns framtagen, även den är ett arbetsmaterial där detaljer arbetas fram efter inhyrningsbeslut. Se bilaga 2.

Exkluderat

- Lös inredning.
- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etcetera)
- Lås och nycklar.
- Kärl för avfallshantering.
- Lås, larm- och passagesystem.



KVALITETSPLAN

- Granskning av handlingar som beskriver produkten har skett i samråd med Sakkunniga på Stadsfastighetsförvaltningen, samt Utvecklingsledare Fastighet från Förskoleförvaltningen.
- Projektet har kvalitetsgranskats av projektansvarig utifrån stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.
- Löpande arbeten under kommande projektering sker i samråd med utvecklingsledare från Förskoleförvaltningen samt sakkunniga från Stadsfastighetsförvaltningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	1480K-2-5435
Status detaljplan	Antagen.

Lokal/Byggnad

Lokalerna återfinns på våning ett och två, där avdelningarnas entréer är belägna ut mot gården. Storkök är placerat på våningsplan ett (markplan), med närhet till hiss för leveranser till de olika avdelningarna. Under förskolans lokaler finns ett cykelgarage. En tillgänglig parkering är tilltänkt att vara belägen utanför gården. På våningsplanen ovanför förskolan planeras bostäder och ett BmSS (boende med särskilt stöd).

På skolgården kommer finnas ett förråd tillhörande förskolan.

HANDLINGSSALTERNATIV

- Inga ytterligare handlingsalternativ utredda.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

- Som framgår redan i uppdragsbeskrivningen så har det inte varit möjligt att nå upp till ramprogrammets nivåer på ytor för utemiljö. Utöver att det kan medföra en begränsning för verksamhetens pedagogiska arbete i utomhusmiljön, finns också en risk för högt slitage på grönytor och lekutrustning.
- Byggnadens utformning medför vissa utmaningar med lokalutformningen. Flödet mellan personaldel och verksamhetsdel är inte optimalt och logistiken mellan våningsplanen för varor utgår ifrån en hiss som delas med resterande huset. Givet dessa förutsättningar finns en risk för att avsteg mot Lokalprogram och behovsbeskrivningen kommer behöva ske under projekteringen. Både projektledare från Stadsfastighetsförvaltningen och Utvecklingsledare från Förskoleförvaltningen gör dock bedömningen att förutsättningarna finns för att utforma lokalerna så att de fungerar för det avsedda ändamålet.



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Fastställt
2023-03-22

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



BILAGOR

- Bilaga 1 Uppdrag Förskola Masthuggskajen
- Bilaga 2 Masthuggskajen Gård.
- Bilaga 3A & 3B Planritning våning 1 & 2.
- Bilaga 4 Ekonomiska konsekvenser.
- Bilaga 4 Ekonomiska konsekvenser sammanställning.



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Förskolenämnden

Emelie Blomqvist

Fredrik Appelgren

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se