



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Annie Gjern

Fastställt
2021-08-30

Fastställare
Lars Mauritzson

Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

FÖRSTUDIERAPPORT PROJEKTNAMN

BESTÄLLANDE NÄMND: Förskole

2024-03-07



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	5
AREA	5
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	5
KVALITETSPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
FASTIGHETEN	7
BEFINTLIGA BYGGNADER	7
HANDLINGSMÖJLIGHETER	8
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	8
EKONOMI	8
EKONOMISKA KONSEKVENSER	8
REKOMMENDATION TILL BESLUT	9
REKOMMENDATION	9
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN	9
BILAGOR	9



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Förskole
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2018-02-21
	0676/18
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	15172
Diarienummer	230-0172/18
Projektledare	Cecilia Lundqvist
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs Stad
Geografiskt område	Västra Hisingen
Fastighetsbeteckning	Lilleby 2:2
Bokfört värde	5 682 656 kr
Övernattning	-
BEHOV	
Verksamhet:	Förskola
Antal avdelningar	4
Totalt antal platser	72
- Antal tillskapade platser	72
- Antal ersatta platser	0
Övernattning	-
Idrottshall	-



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA <i>skilj på ny- och ombyggnad</i>	1050/120m ²
LOA <i>skilj på ny- och ombyggnad</i>	850/100m ²
BOA <i>skilj på ny- och ombyggnad</i>	-
LOA / BTA	81/83%
Lekarea inom fastigheten	2 500m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	-
Fastighetens areal	500 919m ²
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	11 m ²
BTA	15 m ²
Lekarea inom fastigheten	35 m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	-

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att det går att utföra ändamålsenlig verksamhet på fastigheten. Nedan är beskrivet vad som är inkluderat och exkluderat, d.v.s. vad som måste omhändertas i kommande projektfas. Kalkyl för projektet är räknat som en nyckeltalsförstudie med inriktning Minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2022.

Nyckeltalsförstudie

Evakuering

Redovisas i separat uppdrag. Evakueringskedja förskolor Torslanda, projektnummer 21349

Ändring i planlösningen i befintlig byggnad

Utredning om vilka, i detalj, funktioner som ska ligga i den befintliga byggnaden är inte gjord. Gäller främst befintligt storkök.

Geoteknik

Enbart gjort kontroll i GoKart.



Solceller

Sidoprojekt för utredning av solceller har utförts och resultatet är att byggnaden ska utföras med solceller.

KVALITETSPLAN

För framställande av förstudien har följande utförts:

- Verksamhetsmöten
- Mejl med verksamhet och SKL
- Kalkyl gjord av projektledare med stöd av kalkyl gjord från förstudien 2018, kalkylenheten samt erfarenhetstal entreprenadkostnad för Torslanda torg 8 förskola.
- Granskad av projektansvarig genom halvtidsavstämning samt inför sammanställning.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Utanför detaljplan
Status detaljplan	-
Byggrätt	-
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	-
U-områden/servitut	Ledningsrätt under mark

Del av fastighet.

Area friyta som erfordras för 9 avdelningar, 162 barn, är 5 670 kvm. Befintlig friyta är mindre än krav enligt ramprogram då hyrespaviljongerna står på en del av ursprunglig förskolegården. Det saknas ca 750 kvm. Med en ny permanent byggnad tas hänsyn till detta och arean för friyta blir således något större än bara för 4 avdelningar beroende på placering. 4 avdelningar behöver 2 500 kvm friyta.

Del av befintlig väg måste asfalteras (är en grusväg idag).

Marken är mycket sättningsbenägen, huset behöver pålas lika befintligt.

Grundläggningsmetod behöver studeras i detalj under projekteringen någon typ av kompensation kan eventuellt vara ett alternativ.

Fjärrvärme finns ej framdraget till denna del av Torslanda.

Solceller är aktuellt på den tillbyggnadsdelen.

BEFINTLIGA BYGGNADER

En permanentförskola med 5 avdelningar och en modulförskola med 4 avdelningar.

Permanentförskola har alla funktioner som krävs. Tillagningsköket kommer att ersättas med ett nytt för 9 avdelningar. Ytan där köket idag ligger kommer i stället att nyttjas för personalyta.

Värms upp med bergvärme.

Det ser ut att nyttja befintlig angöringsyta för leverans i framtiden också. Tillagningskök behöver ligga i den nya byggnadens västra del för att kunna nyttja angöringsytan.



HANDLINGSLTERNATIV

Förstudien från 2018 redovisar två alternativ där ur ett verksamhetsperspektiv var ett alternativ mer intressant och det andra alternativet var mer intressant utifrån ett kostnads- och störningsperspektiv. Det beslutades att alternativet med verksamhetsperspektivet skall gälla.

Bygglov för paviljongerna går ut juni, 2026.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

- Risk för överklagan.
- Utanför detaljplan – finns inga bestämmelser att luta sig mot. Större risk och svårare bedömning.
- Geoteknik – få borrhål finns, lera, stora variationer i djup till fast botten.
- Verksamheten behöver flytta på sig. Mest troligt till olika platser vilket innebär splittring främst bland personalen.

EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser:

- Preliminär årshyra: 5 374 823 kr.
- Preliminär investeringskostnad: 58 000 000 kr.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen 2018. Se bilaga *Tidigare förstudie 2018*. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag sex månader från förstudiens färdigställande

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

Tidsåtgång för en funktionsentreprenad:

Byggnadsprogram inkl. upphandling konsultgrupp:	5 mån
Upphandling entreprenör:	3 mån
Detaljprojektering och produktion (inkl. bygglov, ledningsflytt & ev. marksanering):	22 mån

Total tidsåtgång från projektstart till slutbesiktning:	30 mån

Tidsåtgång för verksamheten

Evakuering paviljongen:	I samband med upphandling entreprenör.
Rivning paviljonger:	Samtidigt som detalj- projekteringen sker
Evakuering befintlig byggnad:	Samtidigt som upphandling entreprenör och/ alt. detalj- projekteringen sker.

BILAGOR

- [Ekonomiska konsekvenser 2024-03-06](#)
- [Lokalprogram 2018-10-31](#)
- [Utredningsskisser fastigheten 2018-11-09](#)
- [Planlösningsskiss 2018-10-21](#)
- [Tidigare förstudie 2018-11-22](#)



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Petra Strand

Stadsledningskontoret

Johan Nyström

Förvaltare stadsfastighetsförvaltningen

Anna Berglind

Projektledare stadsfastighetsförvaltningen

Cecilia Lundqvist

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se