



FÖRSTUDIERAPPORT VÄTTNEDALSSKOLAN F-6 EXPANSION inkl. Mellangården och Kastanjeträffen.

BESTÄLLANDE NÄMND: GSN, Soc Sv

2023-04-17



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	5
AREA.....	5
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	5
KVALITETSPLAN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
FASTIGHETEN	7
BEFINTLIGA BYGGNADER.....	7
HANDLINGSLTERNATIV	8
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	9
EKONOMI.....	11
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	11
REKOMMENDATION TILL BESLUT	11
REKOMMENDATION	11
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN och tider.....	12

BILAGOR

- [Ekonomiska konsekvenser 2023-04-06 rev 2023-04-17](#)
- Lokalprogram 2023-03-06
- Lokalprogram Mellangården 2023-01-09
- Behovsbeskrivning F-6 skola 2023-01-12
- Behovsbeskrivning Mellangården 2023-01-09
- Kostnadsbedömning, nyckeltalskalkyl dat 2023-
- Förstudieskisser 2023-03- 21



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	GSN
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	<i>Datum: 2022-03-21</i>
	<i>Diarienummer;1136/17 (SLK)</i>
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer Vättnedalsskolan	19693
Projektnummer Mellangården och Kastanjeträffen	20794
Diarienummer Vättnedalsskolan	0495/17
Diarienummer Mellangården och Kastanjeträffen	21661/22
Projektledare	Susanne Rasmusson
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs stad
Geografiskt område	Tynnered
Fastighetsbeteckning	Tynnered 9:2
Bokfört värde (2023)	878 787
Övernattning	<i>Ja, idag övernattning 350 platser. IOFF önskar behålla detta antal. (idrott och klassrum)</i>
Skyddsrum idag	200 +85 platser 285 platser
BEHOV	
Verksamhet:	<i>skola F-6</i>
Verksamhet mellangården och Kastanjeträffen.	<i>Fritidsgård, Öppen mötesplats</i>
Antal paralleller	3 st
Totalt antal platser	570
- Antal tillskapade platser	200
- Antal ersatta platser	2 paralleller, ca 370 elever
Övernattning	<i>Lika idag, 325. Idrotten 50 st hus A och resten.</i>
Idrottshall	<i>Skolidrottshall linjemått 20x40 Utan läktare och bemanning.</i>
Skyddsrum, antal som idag. Nya inriktning beslutas 2023 av MSB. Risk att krav kommer på utökning i samband med bygglovsansökan.	<i>120+120+60=300 pl</i>

Befolkningsökningen i närområdet orsakad av både demografi och expansion ger ett ökat behov av skolplatser.

Uppdraget har varit pausat då behovet av att göra en planändring var en förutsättning för att möjliggöra för en större skolenhet med en adekvat och överblickbar friyta.

Ny gällande detaljplan finns nu.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Grundskoleförvaltningen vill åter aktualisera uppdraget om att bygga ut Vättnedalsskolan F-6 till att bli en treparallellig F-6 skola för 570 elever med fullstor idrottshall, tillagningskök, lokaler för kulturskola och för att möjliggöra samverkan med lokalsamhället inom perspektivet ”skolan som arena”.



Befintliga skolbyggnader och fritidsverksamheterna Kastanjeträffen och Mellangården markerade med rött kryss planeras rivas. Befintlig förskolebyggnad att eventuellt riva i framtiden är markerad med blå cirkel.

Den nya skolan ska erbjuda ett effektivt lokalanvändande mellan skola, kulturskola, Fritidsgård samt möjlighet för närsamhället att samnyttja skolans lokaler efter skoltid.

Verksamheterna fritidsgården Mellangården och Kastanjeträffens lokaler kommer att vara integrerade i de nya skollokalerna och bygga på samverkan och samnyttjande.

En fullmåttsbhall delbar i 2 delar är viktig för skolans och fritidsgårdens verksamhet. Hallen kommer att nyttjas av föreningslivet efter skoltid.

Behovs- och verksamhetsbeskrivningar för de olika verksamheterna samt lokalprogram, se bilagda dokument.



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
Rivning:	4 200 m ²
Nybyggnad:	
Nybyggnad: BTA (1 900 + 7 8000 enl. detaljplan) Varav Mellangården ca 370 kvm	9 700 m ²
LOA , varav Mellangården 320 kvm	8 000 m ²
PROGRAMAREA, varav Mellangården 250 kvm	6 300 m ²
LOA / BTA	%
Lekarea inom fastigheten	10 000m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten <i>om sådan finns</i>	m ²
Fastighetens areal	20 800m ²
Fastighetens areal efter lantmäteriförrättning	21 169 m ²
KVADRATMETER PER ELEV	
LOA skodel exkl idrotten och Mellangården.	10 m ²
BTA skodel exkl idrotten och mellangården	13 m ²
Lekarea inom fastigheten	I snitt 18m ²
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

- Rivning av bef byggnader utom förskolan.
- Nya Vättnedalsskolan enligt uppdrag.
- Ny väg till Idrottshallen samt Handikapparkeringsplats ingår
- Bef Förskolan med pågående verksamhet kräver tillfälliga installationer avseende vatten, värme och avlopp samt att man under hela byggtiden ska ha åtkomst till byggnad och förskolgård om verksamheten är kvar under byggtiden. Förskolegården ska vara avskärmad mot byggarbetsplatsen- Vättnedalsskolan.
- Ev. kan Bef förskola tillfälligt evakueras till andra lokaler under rivnings och byggtiden för att undvika störningarna som ändå kommer att uppstå.
- Hämtalämnarplatser saknas till förskolan mitt emot på Onyxgatan enligt brister i ny detaljplan. Vi försöker lös det genom samnyttjande och om möjligt viss utökning på skolans parkering inom fastigheten.
- Tegelåtervinning, enligt klimatkrav. Detta medför en extra kostnad och logistikövning se kalkyl.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Avetablering av paviljongerna på skolgården utförs direkt efter att Vättnedalsskolan evakuerats inför rivning och ny byggnation. Detta är ett separat uppdrag. (SR kontaktat Gustaf Bäckman/Peter Almskog och påmint 2023-03-21. Svar ej erhållits. Uppsägningstid måste hållas och bevakas)

Evakueringslokaler för Vättnedalsskolan löses på Tynneredsskolan. Förstudie pågår som Sofia Blom handlägger. GSF deltar i pågående förstudie)

Mellangårdens evakuering löses i samband med evakueringskollokalerna för Vättnedalsskolan på Tynneredsskolan. De erhållna lokalerna är dock egentligen för små för mellangårdens verksamhet men något annat alternativ har inte hittats.

I uppdraget gällande Vättnedalsskolan F-6 för 570 elever är det oklart om P-platserna som ska tillskapas vid förskolan ingår eller inte. Behovet enligt detaljplanen är kopplat till möjligheten att bygga en ny förskola i 2 våningsplan, och avdelningar totalt.

Väg förbi befintlig förskola behöver anläggas för att tillgodose tillgänglig entre till idrottshallen

IOFF har varit med i dialog kring behovet av idrottshallen. IoFF kommer inte att förvalta idrottshallen.

Evakueringslokaler för café/träffpunkt enl. sep inhyrningsuppdrag, ingår inte här.

KVALITETSPLAN

Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar.

GSF resp. Socialförvaltningen sydväst har tagit fram en projektanpassad behovsbeskrivning.

Lokalprogram har upprättats utifrån detta.

Regelbundet återkommande avstämningsmöten Stadsfast/GSF & soc SV har hållits där Förstudieskisser successivt växer fram utifrån detaljplan, lokalprogram, ramprogram och behovsbeskrivning.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Detaljplan
Status detaljplan	2022-05-19
Byggrätt	Enl detaljplan med olycklig BTA begränsning (7800+1900)
Nockhöjd	12 resp. 22 m
U-områden/servitut	

Nya serviser el, vatten och avlopp samt FV krävs.

Om befintlig förskola ska vara kvar skall försörjning kvarstå under hela entreprenadtiden, ev. läggs den om permanent.

Mycket areabegränsande ny detaljplan.

2st befintliga skyddsrum ersätts men nya skyddsrum. (120+120+60 platser dvs utökning med 15 platser pga nu gällande ”dimensioneringsmoduler”)

Vättedalsskolan evakueras till Tynneredsskolan, separat projekt.

Mellangården evakueras till Tynneredsskolan.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Rivs. totalt 10 st.

Bef paviljonger sägs upp i god tid. Ansvarig: GSF och SFF.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

HANDLINGSSALTERNATIV

Ett antal olika handlingsalternativ, lokaliseringslösningar har tagits fram.

3st möjliga placeringar av Mellangården i Idrottsbyggnaden och 2st möjliga alternativ i skolbyggnaden har tagits fram i förstudien och redovisats för GSF respektive SocF SV.

För samarbetet Mellangården/skolan är placering i skolbyggnaden att föredra anser GSF.

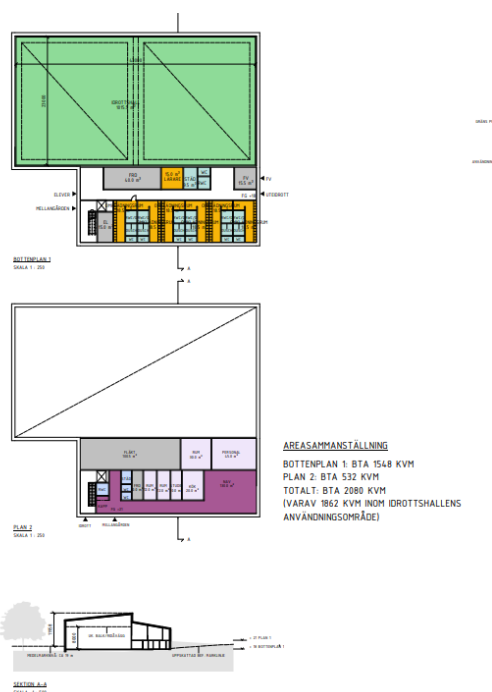
SocF SV föredrar en placering i idrottsbyggnaden.

Om Mellangården placeras i skolbyggnaden förordas en entré mot Kastanjeallen, en mer neutral entré, samt **invändig passage in till skolan**.

Slutlig placering av fritidsgården Mellangården beslutas i samverkan mellan Socialförvaltningen och Grundskoleförvaltningen i nästa skede, programskedet.

De 2 förvaltningarna har startat upp ett internt samarbete med en gemensam workshop

Illustration av "Mellangården" i Idrottsbyggnaden, Hästskon





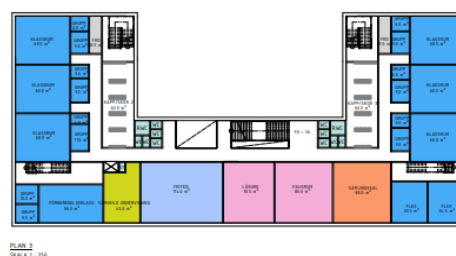
Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen



Mellangården i skolbyggnaden, Hästskon



Mellangården i skolbyggnaden, rättblocket



AREASAMMANSTÄLLNING BTA
KÄLLARPLAN -1: BTA 219 KVM
BOTENPLAN 1: BTA 2039 KVM
PLAN 2: BTA 1716 KVM
PLAN 3: BTA 1716 KVM
PLAN 4: BTA 1742 KVM
TAKPLAN 5: BTA 344 KVM
TOTALT: BTA 7776 KVM

BERÄKNING AV SVÄLLFAKTOR
PROGRAMMYTA SKOLAN + MELLANGÅRDEN: 5069 KVM
BTA EXKLUSIVE SKYDDSRUM
(SKYDDSRUM/SERVICE INGÅR I BTA): 7693 KVM
SVÄLLFAKTOR: 1,52 KVM



RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Bygg-och rivningslov, att dessa erhålls.

Att Evakuering för skolan och övriga verksamheter inom skolfastigheten kan utföras.

Pågående verksamhet, förskolan, om inte verksamheten evakueras tillfälligt. Avgränsning och täta skyddsronder samt bullermätning.

Åtkomlighet till byggarbetsplatsen, trångt och nära bostäder och grönområde. Hur nybyggnaden placeras och infar till arbetsområdet ordnas och samordnas.

Pågående annan byggnation inom närområdet och via samma tillfartsväg. Tydlig information om förutsättningarna i bägge upphandlingarna och kontinuerliga möten mellan de olika entreprenaderna/entreprenörerna.

Buller och andra störningar så som damm och generell nedskräpning från byggarbetsplatsen. Tydliga krav i upphandlingen och uppföljning på plats.

Miljöfarligt avfall vid rivning utöver det som noterats vid utförd inventering. Kompletterande undersökning gös när lokalerna är tomma inför rivning.

Kostnadsläget, osäkra kalkyler i dagsläget. (Materialbrist och inflation främst)

Överprövning av upphandlingar; Tydliga utvärderingskrav och kvalitetssäkrad intern referenstagning.

Skyddsrumskrav. Svårt att få definitiva beslut innan bygglov. Risk att utökade skyddsrumskrav kommer från MSB och då tar dessa BTA från verksamheten.

Övernattningsskolan- idag saknas tydliga krav på hur detta ska utföras.

Idrotten och IOFF, risk för sena och ändrade beslut jfr. Skyttekolan.

Att samsyn erhålls mellan de 2 förvaltningarna om var Fritidsgården ska placeras.



EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ange hyressättning som finns i bilagan Ekonomiska konsekvenser.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 26 768 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 5 900 tkr

Sammanställning, 19693 Vättnedalsskolan F-6 förstudie nybyggnad

Nybyggnad	26 768 055
Total årshyra som SF debiterar verksamheten för detta projekt	26 768 055
Engångskostnader	
Rivningskostnader	5 000 000
Utrangeringskostnader	900 000
Totala engångskostnader	5 900 000

Varav:

GSF andel	25 884 709
Social förvaltningen	883 346

Idrottshallen kostnadsberäknas separat och med egen försörjning om IOFF skulle ändra sig i ett senare skede.

Väljer IOFF fortsatt avstår avgår bla dubbla anslutningsavgifter.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Gå vidare med ett programskede och red ut de identifierade riskerna och osäkerheterna samt kostnadsdrivande faktorerna inklusive Mellangårdens är placerad.



FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN och tider.

Erforderliga Kommunala beslut:

Styrgrupp skola:	2023-04-17
Styrgrupp Soc Sv:	2023-04-18
GSN	2023-05-23
SocF SV	2023-05-31
Stadsfastighetsnämnden:	2023- 06-15 pga Soc SV (2023-05-25 skola)
KS:	2023-09-xx
KF: Inriktningsbeslut	2023-10 xx

Tidplan och deltidar efter beslut:

Efter sista beslutspunkten ovan, KF Okt 2023; upphandling av konsulter för systemhandling BP2: 2-3 månader.

Programhandling och systemhandlingsprojektering (FFU TE): 6 månader

Projektering av FFU rivning 2 och upphandling av rivningsentreprenör 3-4 månader.

Rivning: ca 4 månader

Alt om rivning inte kan utföras inom BP2: Programhandling och systemhandlingsprojektering (FFU TE) inkl. rivning, rivningslov och bygglovsansökan ca 6 månader:

Upphandling av TE: 2-3 månader

Nybyggnad av skola och idrott: 24 månader.

DVS om alla beslut tagits 2023 i oktober.

- Konsultupphandling nov-dec 2023
- Projektering inkl rivningslov och bygglov SH/FFU TE 2024-02-2024-08

SH inkl kalkylunderlag BP 3 Styrgrupp 2024-september

GSN:	oktober 2024
SocF Sv nämnd:	oktober 2024
Stadsfast nämnd:	november 2024
KS/KF genomförandebeslut;	?

Entreprenadupphandling 2024-12- 2025-03. (Efter beslut ovan inkl. KF/KS)

- TE projektering: Bygghandling: 2025-04-2025-06
- (TE rivning: 2025-04-2025-08)
- TE nybyggnation: 2025-08- 2027-05
- SB maj 2027



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser 2023-04-06 rev 2023-04-17
- Lokalprogram 2023-03-06
- Lokalprogram Mellangården 2023-01-09
- Behovsbeskrivning F-6 skola 2023-01-12
- Behovsbeskrivning Mellangården 2023-01-09
- Kostnadsbedömning, nyckeltalskalkyl dat 2023-
- Utredningsskisser 2023-03-21

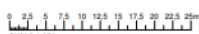


AREASAMMANSTÄLLNING BTA

KÄLLARPLAN -1: BTA 221 KVM
BOTENPLAN 1: BTA 1968 KVM
PLAN 2: BTA 1777 KVM
PLAN 3: BTA 1777 KVM
PLAN 4: BTA 1748 KVM
TAKPLAN 5: BTA 326 KVM
TOTALT: BTA 7817 KVM

BERÄKNING AV SVÄLLFAKTOR

PROGRAMMYTA SKOLAN + MELLANGÅRDEN: 4979 KVM
BTA EXKLUSIVE SKYDDSRUM
[SKYDDSRUM/SERVICE INGÅR I BTA]: 7734 KVM
SVÄLLFAKTOR: 1,55 KVM





Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	XX
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Lokalförvaltningen	XX
Projektledare Lokalförvaltningen	XX

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se