

Projektplan

Toredalsgatan 41 ny förskola - genomförande



Diariernr: SFF-2023-02002

Datum: 2026-03-31

Version: 1

Skapad av: Viktor Nordh

Fastställd av: [Förnamn Efternamn]

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2026-03-31	1	BP3	
[Ange datum]	Ange version.	Klicka eller tryck här för att ange text.	Förnamn Efternamn.

DATUM OCH SIGNATUR

Projektägare, signatur	Datum	Projektleddare, signatur	Datum

Innehållsförteckning

1. Mål och strategier	3
2. Intressenter	4
3. Projektets omfattning/innehåll	4
4. Kvalitetsplan.....	5
5. Upphandling.....	5
6. Projekttidplaner	6
7. Projektbudget och ekonomisk redovisning	6
8. Projektorganisation.....	8
9. Riskhantering.....	8
10. Hantera möjligheter.....	9
11. Kommunikationshantering	9
12. Uppföljning och styrning av projektet.....	9
13. Överlämning och stängning av projektet.....	9
14. Övrigt	10
15. Bilagor och referenser	10

Projektplan

1. Mål och strategier

1.1. Bakgrund

Projektet syftar till att ersätta befintlig paviljong med en permanent byggnad med åtta avdelningar och ett tillagningskök.

På Toredalsgatan 41 finns i dagsläget en tillfällig paviljong med åtta avdelningar. En ny detaljplan har tagits fram som möjliggör en permanent förskola med åtta avdelningar på platsen.

1.2. Nyttobidrag

Att ersätta en tillfällig byggnad med en permanent förväntas säkerställa en hållbar lösning för både förskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen.

1.3. Projektmål

Projektets mål är att ersätta befintlig paviljong med en permanent byggnad med åtta avdelningar och ett tillagningskök.

1.4. Projektstrategi

Ej relevant.

1.5. Mottagare och mottagarens åtaganden

Förskolans verksamhet samt fastighetens förvaltande organisation. Specificeras vid överlämning.

1.6. Kopplingar till andra projekt eller uppdrag

Svartedalens förskola skall fungera som evakuering under byggnation. Hakefjordsgatan skall under renovering evakueras till Svartedalsgatan innan evakuering från Toredalsgatan.

1.7. Förutsättningar

Byggnationen kräver att gällande detaljplan följs och att nödvändiga nämndbeslut för genomförande (BP3) erhålls.

1.8. Avtal och överenskommelser

Befintliga nyttjanderättsavtal och överenskommelser med Förskoleförvaltningen rörande evakuering och hyresnivåer.

1.9. Övrigt

Klicka eller tryck här för att ange text.

2. Intressenter

Förskoleförvaltningen (Slutanvändare och hyresgäst).

Stadsfastighetsförvaltningen (Projektägare och framtida förvaltare)

Expandia (inhyrda paviljonger)

Exploateringsförvaltningen (beställning utförande dike, skyfallsanläggning)

Kretslopp och vatten (skyfallsanläggning)

3. Projektets omfattning/innehåll

3.1. Leveransobjekt

En förskola, 8 avdelningar med tillagningskök som ersätter nuvarande paviljonger.

3.2. Exkluderat

Extra kostnader i samband med avetablering av paviljonger som inte ingår i det ursprungliga avtalet.

3.3. Miljöhänsyn

Projektet ingår i stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan inom utsläppsfria bygg- och anläggningsmaskiner, energieffektiva byggbodar och fossilfria transporter.

3.4. Arbetsmiljö

Arbetsmiljön ska följas upp systematiskt genom hela projektet för att säkerställa att gällande krav uppfylls.

3.5. Säkerhet, hot och våld

Ej relevant.

3.6. Tillstånd, avtal och myndighetsbeslut

Ansökan om bygglov och startbesked baserat på den nya detaljplanen.

3.7. Mark- och fastighetsfrågor

Avetablering befintlig paviljongmiljö inför nybyggnation

3.8. Krav på leveransobjekten

Kvalitetskrav ställs enligt stadsfastighetsförvaltningens tekniska anvisningar 2026.

3.9. Interna krav

Krav på fossilfritt byggande och digital dokumenthantering.

3.10. Externa krav

Efterlevnad av bullernivåer och krav i detaljplanen.

3.11. Acceptanskriterier

Definieras i kravspecifikationen (avsnitt 3.8) och verifieras löpande.

4. Kvalitetsplan

Klicka eller tryck här för att ange text.

4.1. Projektets kvalitetssäkring

Kvalitetssäkring sker löpande genom projektledningsrevisioner och milstolpegranskningar enligt stadsfastighetsförvaltningens processer. Dokumenthantering sker digitalt för att säkerställa att senaste versioner av ritningar och handlingar alltid används.

4.2. Operativa processer som används i projektet

Sker via projektledningsrevisioner och milstolpegranskningar enligt gällande processer.

4.3. Dokumenthantering och konfigurationsstyrning

All dokumentation sker digitalt; aktuella mallar laddas alltid ner direkt för att säkra rätt version.

4.4. Projektets stödaktiviteter

Rutiner för besiktningar, kontroller och löpande arbetsmiljöronder

5. Upphandling

Projektet kommer att upphandlas som en totalentreprenad enligt upphandlingsstrategi daterad 2026-03-05.

5.1. Upphandlingsförfarande

Genomförs enligt gällande regler för stadsfastighetsförvaltningen

5.2. Entreprenadform

Totalentreprenad.

5.3. Övrigt gällande upphandling

Ej relevant.

6. Projekttidplaner

6.1. Start- och slutdatum för projektets genomförande

Ange med projektägaren överenskomna tidpunkter för:	
TG 2 (år/månad)	2026-05 (tidigast)
TG 3 (år/månad)	2027-01
TG 4 (år/månad)	2029-10
TG 5 (år/månad)	2030-01

6.2. Översikt milstolpar i projektets tidsplan

Se 6.1

6.3. Resursplan

Projektledare Viktor Nordh leder arbetet med stöd av resurser enligt separat resursformulär. Mängd arbetstid uppskattningsvis per fas i projektet, te x 30%.

7. Projektbudget och ekonomisk redovisning

7.1. Projektbudget

Projektbudget baseras på bifogad produktionskostnadskalkyl inklusive osäkerhetspåslag i kalkyl daterad 2026-02-25.

Utöver nedan tillkommer solceller, uppdrag för Exploateringsförvaltningen samt Kretslopp och Vatten.

7.2. Ekonomisk redovisning

EGEN PRODUKTION			
Ekonomisk redovisning	Budget	Behov av delegationsbeslut från hyresgäst	Prognos hyreskonsekvens
Nyinvestering (099)	92 200 000	Ja	Hyreskonsekvens Bedömd Total årshyra 6 290 000
Reinvestering (099)	[Ange bedömd kostnad]	Nej	Hyreskonsekvens (enbart för information)
Solceller (099)	1 500 000	Nej	Hyreskonsekvens (enbart för information)

Underhåll (500)	[Ange bedömd kostnad]	Nej	Ej aktuellt.
Evakuering (172)	[Ange bedömd kostnad]	Ja	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Rivning & Sanering (173)	[Ange bedömd kostnad]	Ja	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Utrangering	[Ange bedömd kostnad]	Nej	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Kunduppdrag med tilläggsavtal (099)	[Ange bedömd kostnad]	Ja	Hyreskonsekvens [Ange bedömd hyresökning]
Kunduppdrag med direktfaktura (KoV) (200)	600 000	Ja	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Kunduppdrag via leasing (200)	[Ange bedömd kostnad]	Ja	Ej aktuellt
Investering från annan förvaltning i staden (FK) (EXF)	250 000	Ja	

INHYRNING			
	Budget för nedlagd tid	Kapitalbindandebelopp	Prognos hyreskonsekvens
Inhyrning (200)	[Ange bedömd kostnad]	[Ange bedömd kostnad]	[Ange bedömd hyreskostnad]

Ej relevant.

Klicka eller tryck här för att ange text.

8. Projektorganisation

8.1. Projektets organisation

Enligt stadsfastighetsförvaltningens standardmodell för nybyggnation. Projektledare Viktor Nordh.

8.2. Roller i projektorganisationen

8.2.1. Projektägare

Johannes Hellsing

8.2.2. Styrgrupp

Ja.

8.2.3. Projektledare

Viktor Nordh

8.2.4. Annan roll

Projektgrupp

Internbeställare: Mari Leion

Förvaltare: Julia Löfqvist Hedlund

Verksamhetens representant: Ida Larsson

Projektledare: Viktor Nordh

8.3. Resursleverantörer

Konsulter för projektering och entreprenör för utförande.

9. Riskhantering

Risker gällande tid, kostnad och miljö dokumenteras och hanteras i projektverktyget Antura.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Riskvärde (sannolikhet x konsekvens)	Planerad åtgärd
Kostnader för att uppnå klimatmål	Kalkylen kan påverkas pga. kostnader som klimatförbättringarna medför.	3	3	9	Genomföra klimatberäkningar i systemhandlingsprojekteringen för att säkerställa ekonomiskt fördelaktiga val. Involvera klimatsamordnare i alla skeden.
Geopolitisk oro	Pågående konflikter och krig i omvärlden kan påverka leveranskedjor, materialpriser och tillgång på byggmaterial.	4	3	12	Omvärldsbevakning och uppdatering av kostnadsbedömningar.
Geotekniska förutsättningar	Det finns risk för att påning behövs och att marken är förorenad vilket medför ökade kostnader.	3	3	9	Genomföra geotekniska provtagningar i systemhandlingsprojekteringen för att säkerställa grundläggningsmetod och undersöka markmiljö.
Prisutveckling från nämndbeslut till start av entreprenad	Pris för entreprenad kan öka till upphandling av entreprenad.	2	3	6	Bevakning.
Försenat bygglov eller myndighetsbeslut	Försenat bygglov eller myndighetsbeslut kan resultera i försenad projektstart och därigenom påverka flyttkedja.	3	1	3	Tät dialog med inblandade myndigheter.
Flyttkedja	Evakueringen planeras till <u>Svartedalsgatan</u> vilken i sin tur är beroende av renoveringen av Hakefjordsgatan.	3	3	9	Dialog med <u>förskoleförvaltningen</u> .
Vattenmängder på fastigheten	Fastigheten har stora vattenmängder att hantera	2	3	6	Hanteras i projekteringen.

10. Hantera möjligheter

Att inom projektet omhänderta avvecklingen av befintlig paviljong för att hantera inom projektet.

Rutiner för att identifiera besparingar eller tidsvinster genom optimerade byggmetoder.

11. Kommunikationshantering

Löpande möten med projektgruppen och information till närboende vid störande arbeten.

12. Uppföljning och styrning av projektet

12.1. Uppföljning

Månadsvis lägesrapportering.

12.2. Statusrapportering och avvikelshantering

Statusrapportering i Antura enligt gällande rutiner. Avvikelsehantering enligt stadsfastigheters gällande rutiner.

12.3. Hantering av ändringar

Ändringar beslutas enligt fastställda beslutsnivåer och dokumenteras som ändringsbeslut.

13. Överlämning och stängning av projektet

13.1. Överlämning av resultat

Enligt överlämningsplan till förvaltande enhet, inkluderat garantihantering

13.2. Överlämning av erfarenheter

Erfarenhetsåterföring sker via slutrapport som arkiveras i filarkivet.

13.3. Projektarkivering och stängning

Digital arkivering och upplösning av projektorganisationen efter TG5.

14. Övrigt

Skyfallsanläggning – Ingår i projektbudget utöver dike och rörmagasin som bekostas av EXP och KoV vilka debiteras vid slutförande.

Viktigt att FSF behov styr utformningen av förskolan, t ex önskas inte öppna trapphus.

15. Bilagor och referenser

Dokument-id + namn	Beskrivning
Detaljplan 1480K-2-5650	Detaljplan
Kostnadssammanställning Toredalsgatan ny fsk 2026-02-25	Produktionskostnadskalkyl.
Resursplan Toredalsgatan ny förskola	Resursformulär.
Upphandlingsstrategi Toredalsgatan ny förskola (25097)	Upphandlingsstrategi.