

Önskan om beslut BP3 Namn på projektet: Toredalsgatan, ny förskola genomförande

Projektnummer: 25097

Diarienummer: Sff-2023-02002

Projektledare: Viktor Nordh

Resursägare: Johannes Hellsing

Projektinformation

Beslut avser följande projekt: (huvudprojekt, underprojekt/uppdrag och ekonomisk behållare)

Projekt nummer	Projektnamn	Ekonomisk redovisning
25097	Toredalsgatan 41, ny förskola genomförande	Nyinvestering (099)

Projekt avstämd med: x Projektgrupp / projektmedlemmar x Resursägare

Rekommenderat beslut

- BP3 önskat beslut om att starta genomförande

För att tillgodose det behov av förskoleplatser som finns i området rekommenderas projektet gå vidare till genomförande

Datum för tidigare och kommande beslut

Tidigare beslut	Datum SG	Datum VN	Datum SFN	Godkänd budget tkr	Datum för planerad godkänd slutbesiktning
BP1	2024-05-06				
Förstudiepresentation	2025-03-06				
BP2					
Kommande beslut Datum BP2/3 i SG	Datum VN (vid behov)	Datum SFN	Preliminär datum för KS (vid behov)	Preliminär datum för KF (vid behov)	Datum för planerad godkänd slutbesiktning
2026-04-09	2026-04-21	2026-05-29			2029-12-12

*SG = Styrgrupp
*VN = Verksamhetsnämnd
*SFN = Stadsfastighetsnämnden
*KS = Kommunstyrelsen
*KF = Kommunfullmäktige

Effektmål

- Antal tillskapade platser enligt beställning och förstudiens resultat
- Mål för klimatpåverkan genom plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt

Risker

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	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 pålning 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 Svartedalsgatan vilken i sin tur är beroende av renoveringen av Hakefjordsgatan.	3	3	9	Dialog med förskoleförvaltningen.
Vattenmängder på fastigheten	Fastigheten har stora vattenmängder att hantera.	2	3	6	Hanteras i projekteringen.

Tidplan **vid BP3 beslut**

Aktivitet	Tidpunkt
Start produktion	Q4 2027-Q1 2028
Start överlämning	Q4 2029
Preliminär TG2	2026-05-29
Prelimniär TG3	2027-01-29

Ekonomi – Projektbudget

	INVESTERING (kr)	REINVESTERING	DRIFT (kr)	SUMMA (kr)
Projektkostnad	92 200 000			92 200 000
Verksamhetsanpassning				
Rivning				
Utrangering				
Evakuering				
Solceller	1 500 000			1 500 000
Kunduppdrag (KoV)	600 000		Inte fastställt	600 000
Tilläggsavtal				
Investering från annan förvaltning i staden (FK) (EXF)	250 000			250 000
SUMMA	94 550 000			94 550 000

Beslutad investeringsram				
Differens investeringsram och presenterad projektkostnad				

Ekonomi – Kostnad per LOA och BTA

+	Kostnad (kr)	Kostnad per LOA (kr)	Kostnad per BTA ¹ (kr)
Projektkostnad	92 200 000	54 500	46 300
Rivning			
Utrangering			
Evakuering			
Solceller	1 500 000	-	-
Kunduppdrag	600 000	-	-
Tilläggsavtal			
Investering från annan förvaltning i staden (FK)	250 000	-	-
SUMMA	94 550 000	-	-

Ekonomi – Hyresberäkning

	Hyresberäkning (kr)
Hyreskostnad	6 290 000
Beslutad hyra i beställande nämnd	
Differens hyreskostnad och beslutad hyra	

Hyreskostnad per BTA: 3250kr/kvm

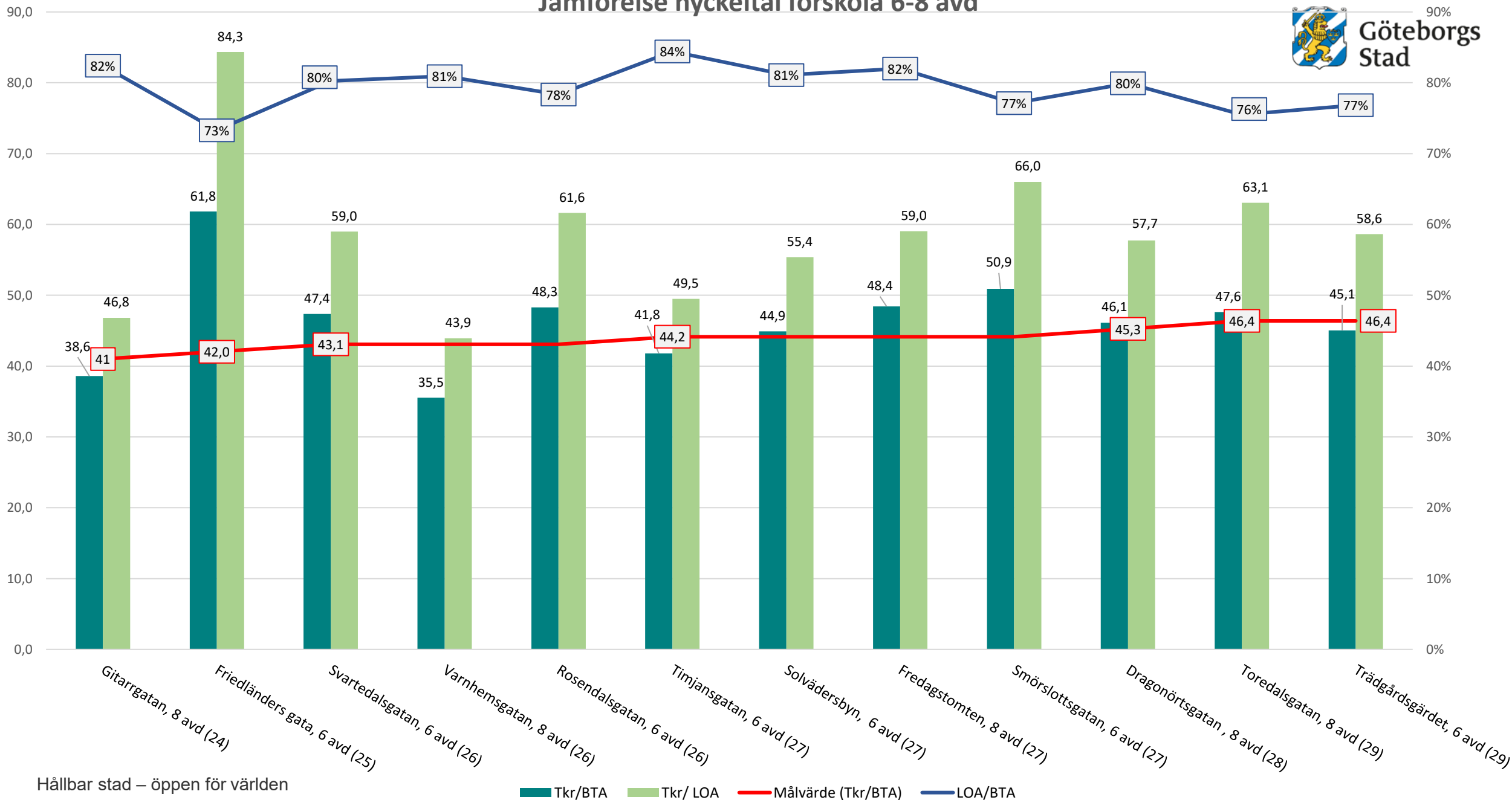
Nyckeltal för förskola och grundskola

Nyckeltal	Värde	Krav enl riktlinje
Hyreskostnad per tillskapad plats <i>Grundskola: separat hyreskostnad för anpassad grundskola respektive grundskola</i>	43 681	Ej tillämpligt
Total sammanhängande friyta (m ²)	5040	144x35=5040
Friyta / barn (m ²)	35	35
Total lokalyta LOA exkl idrott (m ²)	1462	Ej tillämpligt
LOA exkl idrott / barn (m ²)	10,2	10 m ² / barn +/- 10%
LOA / BTA	1462/1936 75,5%	Ej tillämpligt

Jämförelse nyckeltal förskola 6-8 avd



Göteborgs
Stad



Övrigt

- Skyfallsanläggning som skall ta upp vattenmassor för området medför en kostnad i projektet på cirka 3 000 000 kr.
- Exloateringsförvaltningen bekostar ett dike i östra delen av tomten (bedömd kostnad 250 000 kr). Kretslopp och Vatten bekostar rörmagasin under parkering (bedömd kostnad 600 000 kr) och ansvar för drift. Vid avslut av respektive underobjekt faktureras Exloateringsförvaltningen respektive Kretslopp och Vatten.
- Projektgruppen utreder om andra aktörer kan vara med och dela på kostnaden då skyfallsanläggningen på stadsfastigheters kvartersmark hanterar vattenmassor från allmän mark för det omgivande området.



Rekommenderat beslut

- BP3: önskat beslut om att starta genomförande

Kommentar till önskat beslut:

För att tillgodose det behov av förskoleplatser som finns i området rekommenderas projektet gå vidare till genomförande