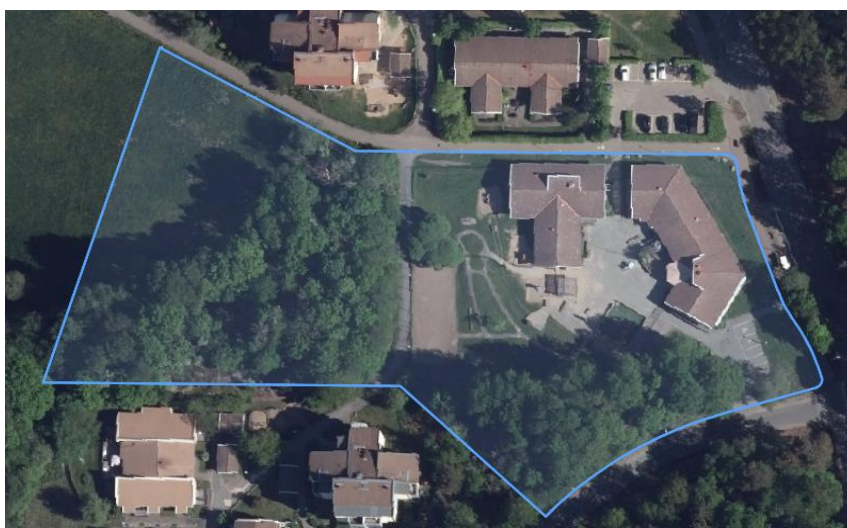


Projektplan

Trädgårdsgärdet 124 - Ersättningsinvestering Ny förskola



Diariernr: SFF-2025-01234

Datum: 2026-03-19

Version: 1

Skapad av: Joshua Mendoza

Granskad av: Johannes Hellsing

Fastställd av: Johannes Hellsing

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2026-03-19	1	Projektplan BP3	Joshua Mendoza

DATUM OCH SIGNATUR

Projektagare, signatur	Datum	Projektleddare, signatur	Datum

Innehållsförteckning

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

Projektplan

1. Mål och strategier

1.1. Bakgrund

Stadsfastighetsförvaltningen beslutade att utföra en förstudie som syftar till att utreda behov av åtgärder ur ett byggnadstekniskt perspektiv för att kunna säkra byggnadernas funktion de kommande 20 åren. I förstudien har sammanlänkningsen av byggnaderna utretts samt åtgärder för att förbättra byggnaderna ur ett verksamhetsperspektiv.

I förstudien konstaterades att en stor del av beståndsdelarna har nått sin tekniska livslängd samt att stopp i dagvattenledningar orsakat stående vatten i grund på ena byggnaden i kombination med en riskkonstruktion med krypgrund. Detta hade medfört svårigheter för verksamhetsanpassningar att generera mer ändamålsenliga lokaler.

Den sammanvägda informationen från förstudien har lett till slutsatsen att det inte är försvarbart att behålla byggnaderna. Förstudien utgör fundamentet för den planerade ersättningen av förskolan.

1.2. Nyttobidrag

- Ändamålsenliga lokaler.
- Förbättrad drift- och underhållsekonomi.
- Ökad funktionalitet och bättre arbetsmiljö.
- Bidrag till ekologisk hållbarhet.
- Social hållbarhet och likvärdig service.
- Ökad robusthet.
- Utökning och förbättring av utemiljön.
- Bättre trafiksäkerhet i samband med leverans och angöring.

1.3. Projekt mål

Projektet avser ersättning av förskola med 6 avdelningar med tillagningskök samt komplementbyggnader. Rivning av befintliga byggnader utförs innan nyproduktion startar.

I markarbeten ingår bl.a. lekutrustning, asfaltering, sandlådesarg, angöringsytor, parkeringsplatser etc.

1.4. Projektstrategi

Projekteringen ska i möjligaste mån återanvändas från tidigare ersättningsinvesteringar för att effektivisera processen och minska kostnaderna, samtidigt som beprövade material används för att säkerställa låg klimatpåverkan.

1.5. Mottagare och mottagarens åtaganden

Efter godkänd entreprenad och slutbesked från Stadsbyggnadsförvaltningen lämnas fastigheten över till:

- Förskoleförvaltningen enligt gällande rutiner för att bedriva förskoleverksamhet.
- Förvaltning och Fastighetsutveckling enligt aktuella rutiner för förvaltning samt drift och underhåll.

1.6. Förutsättningar

- Klimatpåverkan utifrån klimatmålet 165 kg CO₂e/m² BTA år 2028 behöver arbetas med genom hela projektet med strävan mot lägsta möjliga klimatpåverkan inom angivna ramar för projektet.
- Nivån av återbruk tas fram i samband med upprättande av miljöplan.
- Detaljplanen har begränsad byggnadshöjd på 4,5 m vilket gör att byggnadens utformning har behövt anpassas.

1.7. Övrigt

Nya förskolor uppförs vanligtvis i två våningar för att uppnå god kostnads- och klimateffektivitet samt för att frigöra större sammanhängande friytor för barnen. För den aktuella tomten medger dock gällande detaljplan inte uppförande av en byggnad i två våningar då byggnadshöjden är 4,5 m. Därmed anses det möjligt att uppföra förskolan i 1 plan med teknikutrymmen på ett vindsplan med samtliga funktioner som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

2. Intressenter

- Förskoleförvaltningen
- Stadsmiljöförvaltningen
- Stadsbyggnadsförvaltningen
- Miljöförvaltningen
- Kretslopp och Vatten
- Göteborgsenergi
- Interna resurser på SFF
- Närboende

3. Projektets omfattning/innehåll

3.1. Leveransobjekt

En förskola med 6 avdelningar och tillagningskök, komplementbyggnader samt ny utemiljö med utgångspunkt från referensprojekt Persiljegatan 1 Förskola.

3.2. Exkluderat

Evakuering ingår ej i projektet och hanteras separat.

3.3. Miljöhänsyn

Miljöplanen upprättas inför projekteringen och följs därefter upp under projekteringen och vidare under produktion.

3.4. Arbetsmiljö

Arbetsmiljölagar och föreskrifter kommer att gälla under hela projektet.

Arbetsmiljöplan upprättas i samband med projektstart för projekteringen och uppdateras därefter löpande fram till slutbesiktning.

3.5. Tillstånd, avtal och myndighetsbeslut

Följande beslut är nödvändiga:

- Ett beviljat bygglov och startbesked krävs för att kunna starta produktion.
- Avtal avseende tekniska serviser kommer att hanteras inom ramen för projektet.
- Ett slutbesked krävs för att kunna starta förskoleverksamheten.

3.6. Mark- och fastighetsfrågor

Den nya utemiljön ska anpassas utifrån verksamhetens behov samt tomtens förutsättningar. I och med att fastigheten är belägen inom stadsnära område kommer sanering med största sannolikhet krävas.

3.7. Krav på leveransobjekten

För att säkerställa ändamålsenliga lokaler ska verksamheten vara delaktig genom hela byggprocessen. Verksamheten, representerad av en utvecklingsledare, medverkar i projekteringen av program- och systemhandlingar samt deltar i granskningsarbetet. Objektet kommer att besiktigas utifrån de handlingar som utgör underlag för avtalet med entreprenören. Därutöver ska objektet uppfylla samtliga gällande lagar och föreskrifter för att slutbesked ska kunna erhållas från Stadsbyggnadsförvaltningen.

3.8. Interna krav

Projektet ska följa nedan krav:

- Ramprogram och lokalprogram daterad 2026-02-02.
- Stadens gällande nyckeltal för areor daterat 2024-02-01.
- Förskolenämndens funktionsprogram Trädgårdsgärdet 124 daterad 2026-02-11
- Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar gällande för år 2026.
- Rumsfunktionsprogram.
- Gränsvärden för klimatbudget, startår för produktion 2028.

Interna och externa resurser som hjälper till i projektet kvalitetsgranskas av projektledaren i samarbete med Hållbarhet och Teknik.

3.9. Externa krav

Gällande lagar och regler t. ex Plan- och Bygglagen (PBL), Boverkets byggregler osv.

4. Kvalitetsplan

En kvalitetsplan tas fram i samband med projektering som uppdateras löpande under projektets gång.

4.1. Projektets kvalitetssäkring

Under hela projektet sker kontroller vid olika tillfällen:

- Granskning av handlingarna (program-, system- och bygghandling). Hela projektgruppen (sakkunniga, verksamhet, projektledare, samtliga projektörer i projektet) kommer att vara delaktiga i granskningsprocessen.
- Projektledare via egenkontroll i Antura och vid de kontinuerliga platsbesöken.
- Miljöronder för att säkerställa att miljökraven följs.
- Skyddsronder för att förebygga arbetsplatsolyckor och främja arbetsmiljön.
- Kontrollansvarig och byggledare.
- Byggnadsinspektör på Stadsbyggnadsförvaltning.
- Besiktningsgrupp (för-, slut- och efterbesiktningar).
- Garantibesiktningar.
- Revision av arbetsmiljö eller projektekonomi vid behov.

4.2. Operativa processer som används i projektet

SFF ledningssystem och beslutsprocessen.

4.3. Dokumenthantering och konfigurationsstyrning

Samtliga i projektet arbetar i Antura, där sparas dokumenten ner.

Vid projektavslut skickas samtlig dokumentation t.ex. DU-instruktioner, relationshandlingar till tekniska arkivet.

Samtliga avtal och beställningar och även andra väsentliga dokument i enlighet med DHPL diarieförs i Ciceron.

4.4. Projektets stödaktiviteter

Under hela projektet kommer kontinuerliga kontroller utföras vid olika tillfällen, se rubrik 4.1 ovan.

5. Upphandling

LOU och Allmänna Bestämmelser kommer att tillämpas. Projektet kommer med hjälp av en upphandlare säkerställa kvalitén av upphandlingen. En upphandlingsstrategi finns framtagen för projektet, dat. 2026-03-31.

Övergripande upphandlingsstrategi

- **Entreprenadform:** Totalentreprenad (ABT06).
- **Upphandlingsform:** Generalentreprenad.
- **Samverkansform:** Traditionell.

6. Projekttidplaner

Ett förslag till tidplan som är helt beroende av kommunala- och myndighetsbeslut i olika skeden.

Aktivitet	Tidpunkt
Utredning nyproduktion	Q1 2026
Genomförandebeslut (BP3 & TG2)	Q2/Q3 2026
Start upphandling av projektörer	Q3/Q4 2026
Projektering	Q1/Q3 2027
Bygglovsprocess	Q3 2027 - Q1 2028
Upphandling av TE (TG3)	Q1/Q2 2028
Start rivning	Q3 2028
Projektering bygghandling	Q3/Q4 2028
Produktion	Q4 2028 - Q2 2030
Planerad slutbesiktning (TG4)	Q2 2030
Verksamhetsstart	Q3 2030

7. Projektbudget och ekonomisk redovisning

7.1. Projektbudget

Kalkyl för projektbudget och justerad rivnings- och saneringskostnad utifrån aktuella nyckeltal presenteras vid BP3-beslut. Kalkyl benämnd Kostnadssammanställning Trädgårdsgärdet 124 RH, dat. 2026-03-20. Kalkylen tar inte höjd för onormal prisutveckling.

7.2. Ekonomisk redovisning

EGEN PRODUKTION			
Ekonomisk redovisning	Budget	Behov av delegationsbeslut från hyresgäst	Prognos hyreskonsekvens
Reinvestering inkl. markåtgärder (099)	66 900 000 kr	Nej	5,14 Mkr
Solceller (099)	1 000 000 kr	Nej	Hanteras som underprojekt, egen ekonomiredovisning
Underhåll (500)	Ej aktuellt	Nej	Ej aktuellt
Evakuering (172)	Hanteras i ett separat projekt	Ja	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Rivning & Sanering (173)	Rivning 1 600 000 kr Sanering 2 000 000 kr Totalt: 3 600 000 kr	Ja	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Utrangering	Ej aktuellt	Nej	Ej aktuellt. Faktureras med engångsfaktura.
Kunduppdrag med tilläggsavtal (099)	Ej aktuellt	Ja	Ej aktuellt
Kunduppdrag med direktfaktura (200)	Ej aktuellt i dagsläget	Ja	Hanteras löpande
Kunduppdrag via leasing (200)	Ej aktuellt i dagsläget	Ja	Hanteras löpande

8. Projektorganisation

8.1. Projektets organisation

En fördelning av arbetsuppgifter mellan olika kommunala förvaltningar kommer att ske. Till vissa av dessa uppgifter kommer externa konsulter att behöva anlitas.

Stadens interna resurser:

- SFF Projektledare (Joshua Mendoza, del av projektgrupp)
- SFF Projektägare
- SFF Resursägare
- SFF Sakkunniga
- SFF Förvaltare (Ali Al-Sined, del av projektgrupp)
- SFF Ekonomi
- SFF Kalkyl
- Förskoleförvaltningens utvecklingsledare (Louise Stenbom, del av projektgrupp)
- Styrgrupp förskola

Ytterligare resurser kan tillkomma under arbetets gång.

Externa resurser (konsulter):

- Minst en projektör per disciplin
- Miljökonsult för ev. inventeringar
- Entreprenör
- BIS
- Byggledare
- Kontrollansvarig
- Miljö- och markmiljökonsult
- Klimatsamordnare
- Återbrukssamordnare
- Besiktningsgrupp

Ytterligare resurser kan tillkomma under arbetets gång.

8.2. Roller i projektorganisationen

Stadsfastighetsförvaltningen:

Joshua Mendoza – Projektledare

Johannes Hellsing - Projektägare

Jonny Arvidsson – Projektledare för förstudien som togs fram.

Ali Al-Sined – Ansvarig förvaltare, beställare.

Kerstin Sandholt – Sakkunnig bygg

Patrik Filliol & Rickard Ekdahl – Sakkunnig VVS

Lars Arvidsson – Sakkunnig SRÖ

Tommy Allansson & Jim Alsterberg – Sakkunnig EL, TELE m.m

Ann-Sofie Johansson – Sakkunnig Storkök

Stefan Wirtberg – Sakkunnig energi

Klara Jönsson - Sakkunnig Miljö

8.2.1. Styrgrupp

Styrgruppen stödjer projektledaren vid bland annat avvikelser i tid, ekonomi och omfattning.

9. Riskhantering

Risker och dess beslutade åtgärder kommer att hanteras löpande i Antura.

Projektets tidplan och ekonomi är beroende av följande:

- Kommunala beslut: projektet är beroende av kommunala- och myndighetsbeslut till exempel bygglov och startbesked osv.
- Risk med överprövningar i upphandlingsprocessen. För att minimera risken sker en kvalitetssäkring med hjälp av upphandlingsenheten.

Risker



Risk	Beskrivning	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Riskvärde (sannolikhet x konsekvens)	Planerad åtgärd
Ekonomi och tid- kostnader för klimätförbättrande åtgärder	-Kalkylen kan påverkas pga. kostnader som klimätförbättringar medför.	4	3	12	Genomföra klimätkräkningar i systemhandlingsprojekteringen för att säkraställa ekonomiskt fördelaktiga val. Involvera klimätsamordnare i alla skeden.
Mål för klimätpåverkan uppnås ej	-Risk att mål för klimätprestanda inte uppnås pga. utförande med verksamhet i ett plan.	4	3	12	sträva mot lägsta möjliga klimätpåverkan inom angivna ramar för projektet Aktivitet: Utföra klimätkräkningar under projektering och redovisa utfall i styrgrupp senast vid TG3.
Ekonomi och tid- geopolitisk oro / krig i omvärlden	Pågående konflikter och krig i omvärlden kan påverka leveranskedjor, materialpriser och tillgång på byggmaterial.	4	3	12	Omvärldsbvakning, successiv uppdatering av kostnadsbedömningar samt flexibilitet i materialval och upphandling.
Ekonomi - geotekniska förutsättningar	Kalkylen kan påverkas då vi inte vet vilka förutsättningar i mark som finns.	3	3	9	Genomföra geotekniska provtagningar i systemhandlingsprojekteringen för att säkraställa grundläggningsmetod.
Ekonomi - vibrations- och bullerarbeten	Åtgärder för att skydda boende nära bygget.	2	3	6	En riskanalys tas fram med åtgärdsförslag.
Tid - bygglovsprocessen	Bygglovsprocessen är svår att tidsätta men erfarenheten tyder på att 6 mån är rimligt. Finns risk för längre handläggningsstider.	3	1	3	Hanteras i projekttidplanen.
Ekonomi - vattenskyddsområde	Arbete i ett vattenskyddsområde kräver förebyggande åtgärder och beredskapsplaner.	2	4	8	Kraven och åtgärder tas med i projekteringen. Förebyggande åtgärder och beredskapsåtgärder vid produktion.
Ekonomi och tid – sanering mark	Vid provtagning av mark är det risk för att hitta ytterligare sanering vilket leder till högre kostnader utifrån budget på 2 Mkr för sanering.	4	2	8	Ha tät dialog med vår markmiljökonsult med provtagning på plats så att rätt mängd massor hanteras som förorenade.

10. Kommunikationshantering

Genom våra kommunikatörer tas en kommunikationsplan fram som uppdateras under projektets gång.

11. Uppföljning och styrning av projektet

11.1. Uppföljning

Uppföljningen sker enligt gällande rutiner.

11.2. Hantering av ändringar

Ändringar sker efter beslut eller rekommendation från styrgrupp enligt gällande rutiner.

12. Överlämning och stängning av projektet

12.1. Överlämning av resultat

Enligt gällande rutiner för överlämning, från projekt till förvaltning. Hyresmöte hålls internt och efter nollad besiktningsprotokoll sker överlämning till förvaltare.

12.2. Överlämning av erfarenheter

I slutrapporten dokumenteras erfarenheterna i projektet.

12.3. Projektarkivering och stängning

Enligt gällande rutiner, till exempel att diarieföring sker i Ciceron och teknisk dokumentation i tekniska arkivet osv.

13. Bilagor och referenser

Dokument-id + namn	Beskrivning
Trädgårdsgärdet 124 - Ersättningsinvestering ny förskola	Finns sparad i databasen Antura med projektnummer 25091