



# Projektplan

PROJEKTNAMN: Smörslottsgatan ny förskola -  
projektnummer: 15687  
Projektledare: Martin McElwee  
Projektledning Utbildningsfastigheter 5

Skede:

- Uppdragsplan för förstudie
- Uppdragsplan för fortsatt utredning
- Projektplan för genomförande

2025-04-10 Version 02

# Innehåll

<b>1</b>	<b>BAKGRUND OCH MÅL</b> .....	<b>3</b>
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE .....	3
1.2	MÅL .....	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN .....	4
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT .....	4
<b>2</b>	<b>PROJEKTETS OMFATTNING</b> .....	<b>5</b>
2.1	LEVERANSOBJEKT .....	5
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT .....	5
2.3	Avgränsningar .....	5
<b>3</b>	<b>INTRESSEENTER</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>KVALITETSPLAN</b> .....	<b>6</b>
4.1	KVALITETSPLAN .....	6
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV .....	6
<b>5</b>	<b>UPPHANDLING</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>TIDPLANER</b> .....	<b>7</b>
6.1	MILSTOLPEPLAN .....	7
<b>7</b>	<b>EKONOMI</b> .....	<b>8</b>
7.1	BUDGET .....	8
7.2	HYRA .....	9
7.3	AVVIKELSER .....	9
<b>8</b>	<b>ORGANISATION</b> .....	<b>9</b>
8.1	RESURSER .....	9
8.2	PROJEKTETS ORGANISATION .....	9
<b>9</b>	<b>RISKHANTERING</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>KOMMUNIKATIONSPLAN</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Bilagor</b> .....	<b>11</b>

# 1 BAKGRUND OCH MÅL

## 1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Omtag av tidigare förstudie med en 8 avd förskola och 6 lgh BmSS med förhöjd tillgänglighet på toppen om studeras. Önskar få ned BmSS:et på marken.

Denna idé reviderades till att enbart en ny förskola med 8 avd med tillagningskök.

Ändring har skett sedan dess se rubriken ”mål”.

## 1.2 MÅL

- Förskoleförvaltningens behov av 6st avdelningar med tillagningskök.
- Friyta 3 786 m<sup>2</sup> = 35 m<sup>2</sup>/barn
- LOA 1 227 m<sup>2</sup> = 11,36 m<sup>2</sup>/barn\*
- BTA 1 591 m<sup>2</sup>

*\*Stadens riktlinjer (LOA/barn) är 10 m<sup>2</sup> Avsteg rekommenderas.*

*Förklaring:*

*Fastigheten har begränsat förutsättningarna för att kunna uppnå bra friyta, effektiva flöden, fungerande angöring, tillräckliga parkeringsplatser och värdefull gård mm. Att försöka justera om planlösningar kommer ha konsekvenser på dessa samt tillbringa mer kostnader.*

- Återbruk - enligt nuvarande miljöplan
- Minskad klimatpåverkan
- Energi
- Minskade produktionskostnader

## 1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

- Beslut att starta förstudie (UoPB förstudie): 2018-10-06
- Godkända avvikelser från uppdragsplan förstudie: 2021-05-21 (från stadsledningskontoret).

*”Vi vill på uppdrag av förvaltningen för funktionsstöd, i enlighet med den del av uppdragsbeställning skickad 2018-06-11*

*Diarienummer 0795/17 som denna förvaltning representerar, avbryta arbetet med att utreda lämpligheten att placera ett BmSS ovanpå förskolan. Resterande del av uppdraget fortsätter, dvs att ersätta befintlig förskola på Smörslottsgatan 69 med en 8 avdelningar stor enhet. Bifogat är uppdrag från Förvaltningen för funktionsstöd om att avbryta uppdraget om att utreda lämpligheten med ett boende på denna plats.”*

- Beslut att genomföra: 2022-12-15
- Godkända avvikelser från tidigare beslut (tid): 2023-04-20
- Styrgruppen godkänd avvikelser från tidigare beslut (tid och omfattning): 2023-09-14.
- Styrgruppen godkänd avvikelser från tidigare beslut (tid) samt hantering av Parklide: 2024-12-12

## 1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

- Fräntorpsgatans 57 förskolas renovering är beroende av projektet och förskoleförvaltningen behöver information i god tid då förvaltningen behöver dra ned på antalet platser då det i dag är 126 platser på Fräntorpsgatan 57 och det kommer bara vara möjligt att evakuera 108 platser till Smörslottsgatan 69. Det innebär att platserna behöver planeras att dras ned inför ht 27 och information kring detta behöver gå ut i förvaltningen ht 26. Vid eventuella tidsförskjutning längre fram är det viktigt att information kommer till förvaltningen i god tid då planeringen för att dra ned på platser ligger med ca ett års framförhållning.

## 2 PROJEKTETS OMFATTNING

### 2.1 LEVERANSOBJEKT

Nybyggnad – förskola med 6st avdelningar och tillagningskök.

Inklusive anpassning till mark med funktioner för utomhusgård samt angöring och parkering.

### 2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Stadsfastighetsförvaltningens Tekniska Krav och Anvisningar (inkl. delar av minskad miljöpåverkan) kommer att implementeras. Eventuella avsteg kommer behöva godkännas av förvaltningens sakkunniga.

### 2.3 Avgränsningar

- Verksamheten ansvarar för inflyttning av t.ex lösineredningar, inkopplingar av egna utrustningar osv.
- Vid ev. verksamhets inflyttning vid pågående arbete (t.ex mindre justeringar/åtgärder kopplade till godkänd efterbesiktning anmärkningar) Verksamheten ansvarar för arbetsmiljö vid pågående verksamhet (inkl. övriga verksamheter (som t.ex lokalvård, kök) samt besökare.
- Entreprenören ansvarar för byggentreprenadens arbetsmiljö. Verksamhetens arbetsmiljö ansvarig behöver ha dialog med byggentreprenörens egen arbetsmiljösamordnare.
- FSF (Förskoleförvaltningen) ansvarar för framtagande och avstämning av underlaget som verksamhetsbehov (t.ex omfattning i lokalprogrammet, verksamhetsbeskrivning, rumsfunktionsprogram (inkl. funktionskrav som el och VVS, mått, placering osv).
- FSF ansvarar för planering med verksamheten inkl. barnperspektivet vid projekteringen, granskning av förslag samt framtagande av ”Yttrande arbetstagare” inför bygglovsansökan.

## 3 INTRESSEENTER

### Interna:

- FSF och dess förskoleverksamheten samt övriga verksamheter (som t.ex lokalvård, kök, sophämtning osv).
- Konsulter och entreprenörer

### Externa:

- Vårdnadshavare
- Grannar
- Stadsbyggnadsförvaltning

## 4 KVALITETSPLAN

### 4.1 KVALITETSPLAN

Projektplanen granskas av Resursägare och projektägare.

Projekteringen och utförandet efter ev. genomförande beslut tas, ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledaren använder stadsfastighetsförvaltningens egenkontroller. Interna och externa resurser nyttjas för uppdraget i samråd med projektledaren.

### 4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Eventuella avvikelser från projektplan till exempel tid, omfattning och ekonomi tas upp till styrgruppen för beslut.

## 5 UPPHANDLING

När beslut tas för utförandet kommer en Totalentreprenör upphandlingsprocess påbörja.

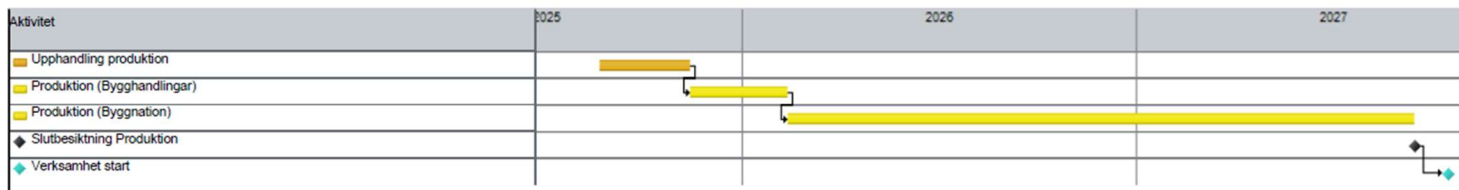
# 6 TIDPLANER

## 6.1 MILSTOLPEPLAN

Preliminära tider:

Slutbesiktning – 2027, september

Inflyttning – 2027, oktober



# 7 EKONOMI

## 7.1 BUDGET

### Nuvarande BP2 beslut:

Följande är från stadsfastighetsförvaltningen:

Tjänsteutlåtande Utfärdat 2023-02-06 Diarienummer SFF-2023-00149

3. Lokalnämnden godkänner genomförande av projektering inför följande planerade investeringar

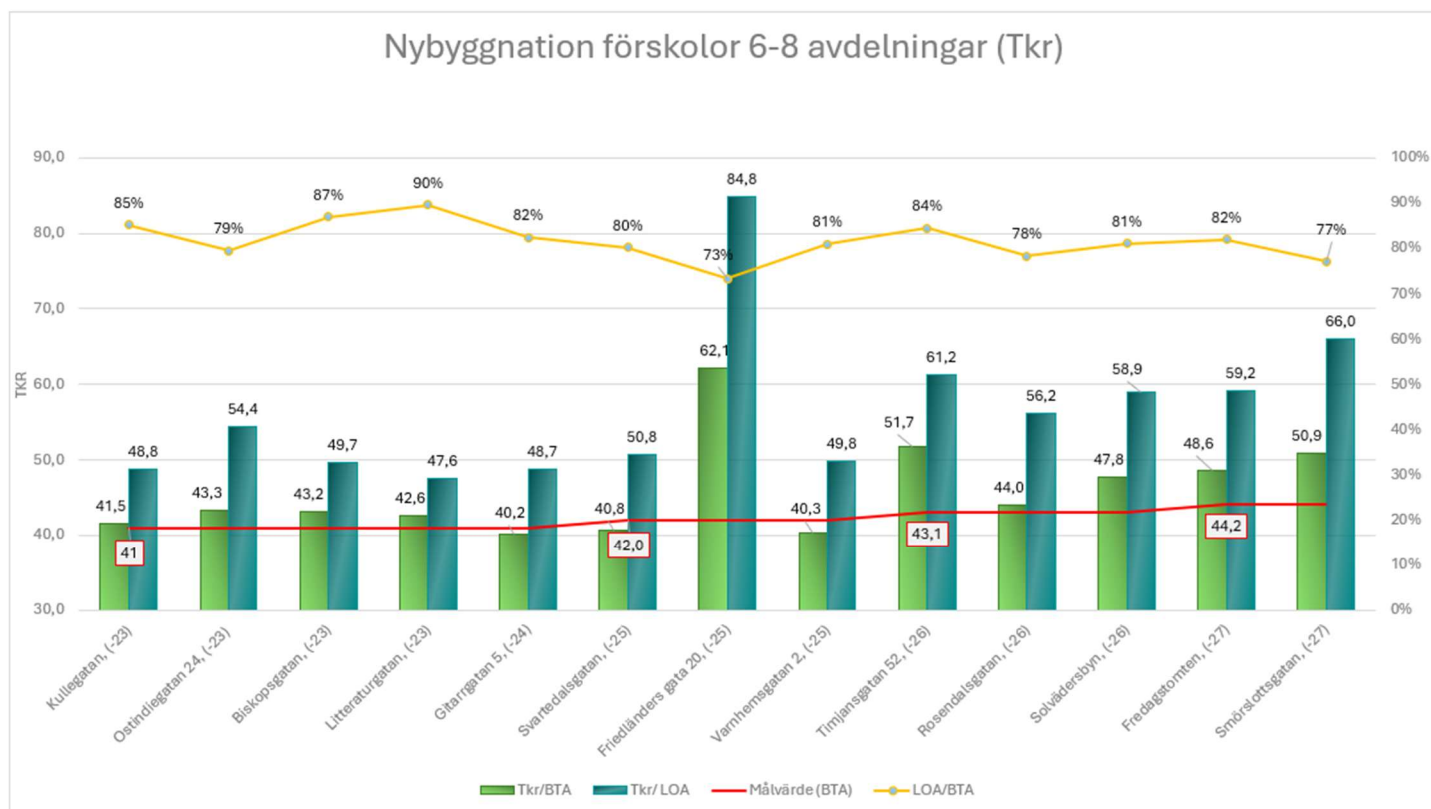
Projekt	Projektbudget	LF-dnr
Annandagsgatan 1 Förskola**	3 500 000	2240/21
Varnhemsgatan 2 nybyggnad Förskola**	4 500 000	2191/21
Smörslottsgatan 69 ny förskola	6 000 000	0555/18
Rosendalsgatans Förskola	4 000 000	2211/21

### Förslag budget för BP3 beslut:

Prelimnär totalbudget inklusive tidigare BP2 kostnader = 81 000 000 kr.

Kostnad per BTA

50 911 kr/ m<sup>2</sup>





## 7.2 HYRA

Preliminär årshyra, år 1 = 5 810 000 kr.  
= ca 53 796 kr per barn  
= ca 4 735 kr per LOA (kvm)

## 7.3 AVVIKELSER

I BP2, Antal avdelningar från 8st till 6st.

I BP2, Tid Inflyttning – 2027-maj

Se även rubrik ”1.3 Beställande förvaltnings åtaganden”

# 8 ORGANISATION

## 8.1 RESURSER

**Interna resurser:** Uppdragsansvariga (kvalitetsgranskning), Projektledare för projektet med stöd från interna som t.ex kalkylspecialist upphandlingshandläggning, sakkunniga TKA mm.

**Externa resurser:** Generalkonsulter (t.ex Arkitekt, landskapsarkitekt, Installationskonsulter, Tillgänglighetskonsult, storkök, brandkonsult, akustik...), Totalentreprenör. Verksamhetens planeringsledare och representanter, SBF, SLK, miljöförvaltning, exploateringsförvaltningen mm

## 8.2 PROJEKTETS ORGANISATION

Martin McElwee	Stadsfastighetsförvaltningen, projektledare
Julia Tössberg	Stadsfastighetsförvaltningen, Planeringsledare
Anna Heed	Stadsfastighetsförvaltningen, Projektcontroller
Tamara Tesanovic	Förskoleförvaltningen, Verksamhetschef Fastighet och säkerhet
Josephine Stenberg	Förskoleförvaltningen, Utvecklingsledare

# 9 RISKHANTERING

ID	Risk	Beskrivning	S	K	S*K	Risikvärde	Åtgärder	Status
1	Från Förstudien "Detailplanen överklagades men har vunnit laga kraft Bygglov kommer troligen att överklagas".	Byggrätt finns dock kan tidplanen påverkas vid ev. överklagande.  Flera granne har allmänna synpunkter. Bra dialog har gjorts med presentation samt svar på mejl frågor. Risk för överklagning är kvar.	4	3	12	Mellan risk	Dialog med granne under projekteringen	Stängd
2	Från Förstudien "Ekonomi på grund av tomtens topologi kan markkostnaden öka."	Bef. mark är kuperad och är en utmaning att få förstudiens lekplatsyta att fungera för alla barn. Planlösning, plats för frd, barnvagnar, osv kan leda till minskad friyta.	4	4	16	Hög risk	Analys tidigt	Stängd
3	Från Förstudien "Byggnation pågår i Robertshöjd, vilken måste samordnad, men även att den delvis kommer att färdigställas 2022"	Förutsättningarna och effektiva lösningar samt tydliga krav ha hanterats i projekteringen.	4	2	8	Mellan risk	Dialog med Exploatering sker fortlopande.	Öppen
4	Angöring som leveranser och sophämtning.	Friyta kontra angöring, parkering och säkerhet i begränsad tomt  En lösning med användning av bef. gemensamanläggning på granfastigheten ha projekterats. Dialog ha skett med Dialog med KoV samt granne och Stadsmiljöförvaltningen.	5	3	15	Hög risk	Dialog med KoV samt granne och Stadsmiljöförvaltningen.	Stängd
5	Byggrättens höjd.	Låg höjd i en del av byggnadsrätt kan innebära risk för svårigheter för installationer särskilt om stomme/konstruktion för mindre klimatpåverkan ska används.  En del av fastigheten var tänkt att ha en våning i planarbetet risk för överklagande med två våningar vid bef. bostäder.  Konsultgruppen ha undersökt utmaningarna och ha presenterat lösningar.	4	4	16	Hög risk	Utred under projekteringen.	Stängd
6	Parkslide	Enligt Arborist undersökning på plats finns parkslide på fastigheten.  Det är viktigt att få med hur uteytan påverkas av parksliden. Vad det får för konsekvenser, hur många kvadratmeter per barn kan vi räkna med och kommer det att förändras över tid?  Med hjälp av miljökonsult och landskap ha styrgruppen tidigare fått förslag med rekommendationer. Ett alternativ ha beslutats. Ska beaktas i fortsättning under utförandet med hjälp av en kontrollant.	5	3	15	Hög risk	Alternativa förslag övervägas Beakta Parkslide vid rivning Parkslide och ny investering ska beaktas vid projekteringen	Öppen
7	Trafik vid arbetsplats	Bostäder bef. och nya vid tomt. Cykel/gångbana utanför tomtgräns som lutar ner mot granfastigheten in/utfart och sen till en skola. Risker för konflikter/olyckor.	4	4	16	Hög risk	Ska hanteras av entreprenören.	Öppen
8	Bygglov överklagande	En del synpunkter vid detaljplanen från grannar. Påverkar tid.  Dialog med granne ha hanterats väldigt bra. Risk för överklagning är kvar.	3	3	9	Mellan risk	Avstämning med SBF Dialog med granne under projekteringen	Öppen
9	Tomning av fet avskiljare	Kan inte göras på allmän plats. Släng får inte korsa över cykelbana (risk för snubbla). Behöver hanteras med säkert sätt på fastigheten.	5	5	25	Hög risk	Lösning finns på fastigheten	Stängd
10	Förskolensgårds friytetal ej användbart 100%	Användbar ytor ska uppfyller Göteborgs stads krav.	3	4	12	Hög risk	Identifiering med verksamheten.	Stängd
11	Svår tomt	Dialog mellan utvecklingsledaren och landskap i tidigare inventeringen och avstämning i projektering har lett till lösning med 35km/barn som är användbar. Samkopplingar mark, skyfall, dagvatten och nivåer mm mellan fastigheten med granfastigheter.	3	4	12	Hög risk	Tidiga inventering och analys	Stängd
12	Begränsad plats för entreprenad etablering	Etablering ska kunna fungera med noggrann planering av entreprenören. Tydliga mark förutsättningar finns i FU. Grannfastighetens GA ska inte används av entreprenören	3	3	9	Mellan risk	Dialog med grannen	Öppen
13	Härmtalämma	Begränsade möjligheter för angöringar och parkering.  Grannfastighetens GA kommer används så att kunna ta bort behov av angöring rondell på plats och korsning mellan parkering och angöring blev mindre risk.	4	5	20	Hög risk	Angöring via bef. GA	Stängd
14	Föreningar och allmännytan använder gården på kvällstid	SFFs sakkunniga har hjälpt projekteringsgruppen att identifiera risker och tittat på åtgärder. Verksamhetens utvecklingsledare ha varit delaktigt.	3	3	9	Mellan risk	Säkerheten avstämning	Stängd
<b>Total:</b>						<b>Mellan risk</b>		

# 10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

Ja, Kommunikationsplan kommer att upprättas.

Nej

# 11 Bilagor

Exempel av tidigare dialog och beslut:

Projektplan\_Smörslottsgatan\_69\_ny\_fsk

Underlag beräkning behov av antal platser

15687 Delegationsbeslut

### Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd, Förskoleförvaltningen	Tamara Tesanovic
Förskoleförvaltningen Utvecklingsledare	Josephine Stenberg
Planeringsledare Stadsfastighetsförvaltningen	Julia Tössberg
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Josefine Blomqvist
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Martin McElwee

### Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se)

