

Förstudierapport

Fastighet:	SANDA PRÄSTGÅRDEN 597, 623 79 Klintehamn
Byggnad:	Skolbyggnad 01 och Förskolbyggnad 26
Projekt:	64232
Arbetsnr:	-
Datum:	2025-04-30
Projektledare:	Therese Kallas
Beställare, kontaktperson:	Bo Eriksson
Brukare, kontaktperson:	-

Sammanfattning

Förstudiens uppdrag har varit att utreda 2 alternativ :

- Alternativ 1: utreda förutsättningarna för att ersätta utsprid förskoleverksamhet i tillfälliga paviljongslösningar med en permanent byggnad för förskolan med utgångspunkt från den förskola som byggdes i Väskinde. I det alternativet utreder man även renovering av skolbyggnaden så att skolan blir en F-3-skola.
- Alternativ 2: styrgruppen kompletterade beställningen med ett nytt alternativ där man utreder förutsättningarna för att ersätta utspridd förskoleverksamhet med en permanent förskola i befintlig skolbyggnad.

Ett studiebesök gjordes med lokalsamordnare från UAF och arkitekten till nybyggda Väskinde förskola och nybyggda Alléskolan för inspiration och utvärdering.

Tekniska förutsättningar har utretts tillsammans med fastighetsförvaltningsavdelningen och ledningsägare. Myndighetskrav har kontrollerats genom tidigt möte med bygglovsenheten.

Till alternativ 1 har arkitekten tagit fram skissförslag med inplacering av förskolans nybyggnad, skiss för planindelning av förskolan och en skiss för renovering av skolbyggnad.

Till alternativ 2 har arkitekten tagit fram en skiss för ombyggnation av skolbyggnad till förskola.

Tidig kostnadsindikation för de olika åtgärderna har tagits fram som underlag till beslut om genomförande av projekt. Samlad projektbudget bedöms till:

- 75,18 miljoner kronor för alternativ 1, fördelad på UAF för verksamhetsåtgärder och FFA för underhållsåtgärder.
- 37,68 miljoner kronor för alternativ 2, fördelad på UAF för verksamhetsåtgärder och FFA för underhållsåtgärder.

1. Uppdrag

Förstudiens uppdrag har varit att utreda förutsättningarna för 2 alternativ :

Alternativ 1:

- Ersätta förskolan som idag är en verksamhet som är utsprid i 4 olika byggnader. Antingen genom en tillbyggnad av befintlig förskolebyggnad (byggnad 26) alternativt genom en ny förskola med 4 avdelningar likt den konceptförskola som byggs i Väskinde.
- Ombyggnation av skolbyggnad (Byggnad 01) för att tillgodose verksamhetens önskemål enligt funktionsprogram.

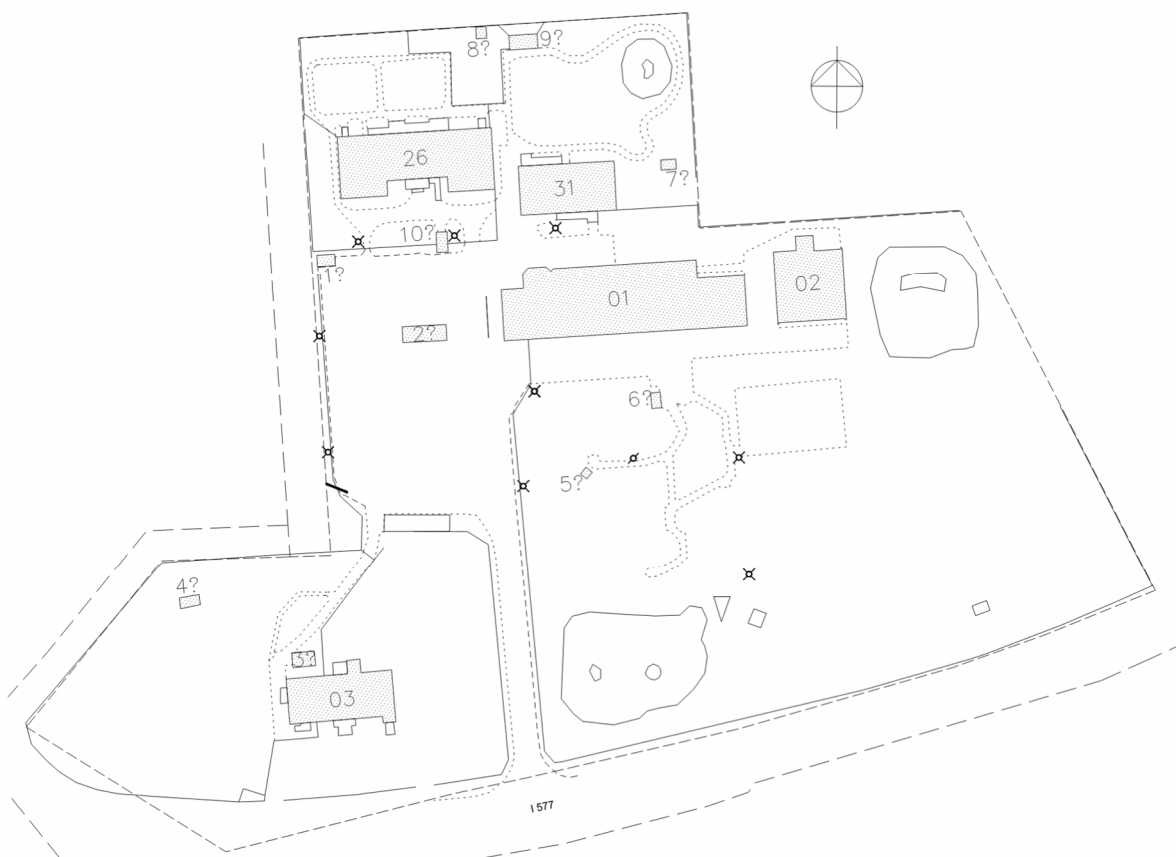
- Borttagning av tillfälliga paviljonger.
- Rivning av byggnad 26.
- Ta fram underlag och kostnad för beslut om genomförande, samt besluta om placering av den nya byggnaden.
- Inhämta erfarenhet från projektet i Väskinde genom utvärdering av nya konceptförskolan.

Alternativ 2:

- Ersätta förskolan som är idag är utsprid i 4 olika byggnader med en förskola i befintlig skolbyggnad Byggnad 01.
- Borttagning av tillfällig paviljong 31.
- Rivning av paviljong 26.
- Ta fram underlag och kostnad för beslut om genomförande.

2. Verksamhetsanalys

Befintlig verksamhet inom fastigheten omfattar en förskola med 5 avdelningar och en grundskola F-3. Fastigheten ligger cirka 30 kilometer söder om Visby. Skolan tar i första hand emot elever från Sanda. Skolans elever flyttar vidare till Klinteskolan efter årskurs 3. Läsåret 2024/2025 har Sanda skolan 69 elever och förskolan 54 barn.



Byggnad 01 "skolbyggnad" 874m² BRA. Utgörs av fem klassrum, matsal och mottagningskök, fritidslokal, en förskoleavdelning, personalrum, arbetsrum, material rum och pannrum. I pannrummet finns idag 2st pelletspannor från 2006 och 1995 med äldre pelletsbrännare.

Pannrummet ligger mitt i byggnad 01 och försörjer byggnad 01, byggnad 02 och byggnad 03 med värme och varmvatten. Den försörjer även byggnad 26 med varmvatten. Ventilationen är från 2010 och värmesystem är från byggåret 1949 men det är omgjort med nya radiatorer och rör mot skolgården år 2015.

Kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulation ledningar är bytta i kök år 2015 även dom flesta synliga anslutningsledningar är bytta 1990-2015, men dolda ledningar och ledningar i kryppgrund är till stor del från byggår. Avloppet i köket är bytt år 2015 och avlopp från vinden är från 2010 men övriga avloppsledningar är från byggår.

Byggnad 02 "Gympahallen" 171m² BRA. Byggår från 1963 och ventilation från år 1985 underkänt och olämpligt placerat. Kulvert byggd i 1963 från byggnad 01 till byggnad 02 för kallvatten och varmvatten. Kallvatten, varmvatten och avlopp ledningar troligtvis från byggår men utanpåliggande anslutningsledningar till armaturer troligtvis bytta vid renovering.

Byggnad 03 "Lärbostad" 190m² BRA. Utgörs av 2 delar: en del används för 1 förskoleavdelning och en del är en lägenhet för uthyrning. Byggnaden försörjs med kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation från byggnad 01 via en kulvert byggd i 1920.

Förslaget är att i ett separat projekt, efter att det här projektet är avslutat, starta ett ärende så att den byggnaden med intilliggande mark styckas av, i enlighet med överenskommelse med fastighetsförvaltare. Då behöver byggnaden nytt uppvärmningssystem förslagsvis en luftvärmepump.

Paviljong 26, 324m² BRA, byggd i 2003, utgörs av 2 förskoleavdelningar. Byggnaden värms upp med direkt verkande el radiatorer. Kallvatten och varmvatten försörjs från byggnad 01. Det beslutades på styrgruppsmöte tidigt att byggnad 26 rivs i alternativ 1. Anledningen är att det varit svårt att lösa en tillbyggnad med bra planlösning och samtidigt behålla en tillfredställande utemiljö lekgrd för barnen. Byggnaden är dessutom i dåligt skick med stort underhållsbehov.

Paviljong 31, 180m² BRA, utgörs av 1 förskoleavdelning med tidsbegränsat bygglov och behöver rivas.

3. Kopplingar till andra projekt och avgränsningar

Ett av förstudiens uppdrag för alternativ 1 med en ny förskolebyggnad, var att inhämta erfarenhet från projektet i Väskinde genom utvärdering av nya konceptförskolan avropad via SKR och Adda ramavtal. Adda ramavtalet bygger på fyra olika koncepttyper:

- A. Mindre enplansförskola för uppskattningsvis 60–80 barn.
- B. Större enplansförskola för uppskattningsvis 80–120 barn.
- C. Mindre tvåplansförskola för uppskattningsvis 80–120 barn.
- D. Större tvåplansförskola för uppskattningsvis 120–160 barn

För Sanda förskola skulle barnantalet vara 69 barn och önskemålet är tvåplansförskola för att spara utemiljö. Det innebär att ingen av koncepttyperna passar för Sanda och avrop via ramavtalet inte är aktuellt.

Utvärderingsarbete gjordes med förskoleverksamhet (UAF) och fastighetsägaren (FFA). Förskoleverksamhetens var nöjd med förskolan, rumsindelning, flöde, personallokaler, etc. Dock vid bygget av Väskinde förskola så har man uppfört byggnaden på så sätt att istället för byggtekniskt uppfylla kraven för ljudmiljön så har man här använt sig av ljudabsorbenter i rummen för att hålla byggkostnaden nere. Att bygga en byggnad på detta sätt är inte att föredra då det blir svårt att möblera rummen. Det finns få och små möjligheter till förvaring i förråd och då hade det behövts fler högskåp i rummen.

FFA hade andra synpunkter om konceptförskolan efter erfarenhet i Väskinde. FFA vill inte att färdiga förskolkoncept ska planeras i nya förstudier/ projekt pga.:

- Styr i tekniska systemen (Värme, Ventilation, Passage, etc.) är inte anpassad till regionens system.
- De flesta koncept förskolor är byggda med gipsväggar vilket gör att man inte kan fasta hyllor/ redskap på väggar.
- Trä fasad kräver mer skötselunderhåll under sin livscykel än andra typ av fasader.
- Teknikum nås bara inifrån. Driften önskar att teknikrum nås utifrån för att slippa gå igenom verksamheten.
- I koncept förskola kan man alltid ändra och anpassa förutsättningar och tekniska system men nackdelen med detta är att anpassning blir jättedyr.

4. Lokalprogram

Skolverksamheten och förskoleverksamheten har tagit fram ett funktionsprogram för skolan och förskolan som projektgruppen har använt som underlag för att ta fram ett lokalprogram.

Förskolans funktionsprogram beskriver vilka funktioner/ rum verksamheten önskar i den nya förskolan. Medan skolans funktionsprogram beskriver vilka funktioner/ rum verksamheten önskar i den befintliga skolbyggnaden vid ombyggnation.

Utifrån skolan/ förskolans funktionsprogram har avropad arkitekt tagit fram för alternativ 1 och alternativ 2:

Alternativ 1: Skissförslag med inplacering av förskolans nybyggnad, se bilaga 1 och skissförslag på hur nybyggnaden för förskolan kan utformas för att rymma de kravställda funktionerna, se bilaga 2. Byggnaden är planerad i tvåplan för att bevara gårdsytor. I varje plan finns 2 avdelningar och en groventré. Ett serveringskök och teknikrum är ritade på bottenvåning medans personal yta med separat entré och även separat trappa är ritade på våning 1. Förstudien har också tittat på olika inplaceringsförslag där arkitekten tagit fram skisser.

Arkitekten har även tagit fram skisser för ombyggnation av skolbyggnaden med hänsyn till verksamhetens behov, se bilaga 3. På bottenvåning finns det befintliga mottagningsköket och matsalen, en stor personalyta med egen entré, ett fritidshjärta, en funktionell groventré. På våning 1 finns 4 klassrum, 4 grupprum, bibliotek och specialpedagog/ kuratorsrum.

Alternativ 2: I det alternativet har arkitekten tagit fram skissförslag på hur befintlig skolbyggnad kan byggas om till en förskola, se bilaga 4. På bottenvåning finns en gemensam groventré till alla avdelningar och en separat entré till personal. Personal entrén leder till en trappa upp till våning 1 där personalyta är ritad. På bottenvåning finns 2 avdelningar och på våning 1 finns 2 avdelningar. En ateljé är ritad i varje plan. Befintliga kök och matsal är nästan orörda.

5. Myndighetsfrågor / Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Ett tidigt möte hölls med bygglovsenheten 2024-10-17 för att informera om förstudien och diskutera vilka krav som finns för platsen.

Antikvarierna ser att nya förskolebyggnaden uppförs i liknande stil vad gäller material etc. som den befintliga skolbyggnaden. Fördelaktigt är att byggnaden hålls låg för att inte dominera över kringliggande bebyggelse. I senare sked vid bygglovsansökan behövs en markplaneringsritning som visar hela skolområdet och utemiljön.

Utlåtande från naturgruppen och regionekolog har gjorts. I fastighetens södra del är det en större andel öppna gräsytor och en bård av alléträd som omgärdar förskole/skolgården och som erbjuder även skugga och bullerdämpning vilket kan vara viktigt att bevara om den delen fortsatt ska utgöra lektyta för barn. Alléträden behöver tas i beaktande i samband med exploatering, lövträdsalléer omfattas av generellt biotopskydd varför åtgärder som påverkar sådana träd kräver dispens från Länsstyrelsen.

Vad gäller naturvärden finns det inga artförekomster eller särskilt skyddsvärda naturtyper som kräver särskild hänsyn. Vad gäller ekologiska samband och kartering av ekosystemtjänster så har naturgruppen ingen information från området.

6. Tekniska förutsättningar / försörjning

Uppvärmning Fastighetsförvaltningsavdelningen vill i samband med framtida projekt byta ut befintliga pelletspannor som en del i arbetet med energiplan. Förslaget är att ersätta med en ny fristående panncentral (pellets) med två pannor som ska klara värme- och varmvatten-behovet till skolbyggnad, förskolbyggnad och gymnasal. De gamla pannorna i byggnad 01 ska rivas. Man behöver komma åt pelletsförråd med bulkbil. Pelletsförrådet behöver inte vara en silo det kan vara integrerat med panncentral. Frågan har utretts med sakkunniga och leverantör. Förslag på placering, kostnader etcetera se bilaga 5.

Vatten och avlopp Vatten och avlopp anslutning finns i fastigheten. I alternativ 1 ansluts ny byggnad för förskolan till närmaste punkt och dagvattenhantering studeras i nästa skede.

EL Kapacitet inom fastigheten är tillräcklig. Förbrukning idag är hög i paviljong 26 som värms upp med el. Förbrukning bedöms minska markant med bytet till nya pelletspannan.

Fiber Enligt IT avdelning har skolbyggnad en fiberuppkoppling från Telia, ev. finns även byfiber. Från skolbyggnad till paviljonger 26 och 31 på baksidan och till Byggnad 03 "Lärbostad" har Regionen egen fiber kabel.

7. Preliminär tidplan

Preliminär tidplan ett för framtida projekt. Projektstart är beroende av beslut av nämnd.

Projekt preliminär tidplan (Alternativ 1)	Start	Slut
Färdig förstudie	Maj 25	Maj 25
Beslut start projekt (BUN 25-06-10)	Juni 25	Juni 25
Upphandling konsulter (TE)	Augusti 25	September 25
Projekterings bygglovshandlingar	September 25	December 25
Projektering FFU	September 25	Mars 26
Upphandling Totalentreprenad	Mars 26	Maj 26
Bortforsling av paviljonger 26 och 31	Maj 26	Maj 26
Produktion Nybyggnad och ombyggnation skolbyggnad (inklusive projektering bygghandlingar)	Maj 26	December 28
Inflyttning av verksamhet i nybyggnad förskola och i skolbyggnad	Januari 29	Januari 29

Projekt preliminär tidplan (Alternativ 2)	Start	Slut
Färdig förstudie	Maj 25	Maj 25
Beslut start projekt (BUN 25-06-10)	Juni 25	Juni 25
Upphandling konsulter (TE)	Augusti 25	September 25
Projekterings bygglovshandlingar	September 25	Oktober 25
Projektering FFU	September 25	Februari 25
Upphandling Totalentreprenad	Mars 26	Maj 26
Produktion Nybyggnad och ombyggnation skolbyggnad (inklusive projektering bygghandlingar)	Maj 26	December 27
Inflyttning av verksamhet i ombyggd skolbyggnad	Januari 28	Januari 28
Bortforsling av paviljonger 26 och 31	Februari 28	Februari 28
Återställning markyta/utemiljö efter modulerna	Mars 28	April 28

8. Ekonomi

I förstudien har en kostnadsindikation tagits fram som underlag för projektbudget och Projektdirektiv för att starta ett projekt. Framräknad budget är i dagens penningvärde d.v.s. ej justerat för inflation eller branschindex framåt, basmånad april 2025. Kostnadsindikationen bygger på erfarenhets värden från jämförbara projekt.

I samband med verksamhetsanpassning åt Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen UAF utförs underhållsåtgärder åt Fastighetförvaltningsavdelningen FFA. Så projektbudget är delad mellan UAF och FFA.

Vidare projektering behöver göras i projektet och då kan en kostnad kalkyleras.

Alternativ 1	BTA (m2)	Kr/Kvm	Bekostas av UAF	Bekostas av FFA
Sanda förskola nybyggnad	1000	40 000	40 000 000	
Ombyggnad Hus 01 Skola	1070	22500	13 000 000	11 000 000
Ny fristående panncentral				2 000 000
Ev. åtgärd skolgård			500 000	
Avetablering av paviljonger			180 000	
Rivning av paviljong 26	350	10 000		3 500 000
Ombyggnad Gympahall				5 000 000
Summa projektbudget:			53 680 000	21 500 000

Alternativ 1	BTA (m2)	Kr/Kvm	Bekostas av UAF	Bekostas av FFA
Ombyggnad Hus 01 Skola	1070	24 000	15 000 000	11 000 000
Ny fristående panncentral				2 000 000
Ev. åtgärd skolgård			1 000 000	
Avetablering av paviljonger			180 000	
Rivning av paviljong 26	350	10 000		3 500 000
Gympahall				5 000 000
Summa projektbudget:			16 180 000	21 500 000

9. Bilagor

1. Arkitekt skiss inplacering nybyggnad till förskolan, Alt 1.
2. Arkitekt skiss planritning nybyggnad till förskolan, Alt 1.
3. Arkitekt skiss åtgärder i skolbyggnad Byggnad 01, Alt 1.
4. Arkitekt skiss åtgärder i skolbyggnad Byggnad 01, Alt 2.
5. Underlag från leverantör för Pelletspanna.
6. Funktionsprogram Sanda Förkola, UAF.
7. Funktionsprogram Sanda Skola, UAF.

Therese Kallas.