

Förstudierapport

Fastighet:	Västerhejde Nygårds 3:1
Byggnad:	Nybyggnad och åtgärder i Byggnad 01
Projekt:	64236
Arbetsnr:	-
Datum:	2025-03-01
Projektledare:	Anne Nygren
Beställare, kontaktperson:	Bo Eriksson
Brukare, kontaktperson:	-

Sammanfattning

Förstudiens uppdrag har varit att utreda förutsättningarna för att ersätta tillfälliga paviljonglösningar med en permanent byggnad på skoltomten i Västerhejde.

Tekniska förutsättningar har utretts tillsammans med fastighetsförvaltningsavdelningen och ledningsägare. Myndighetskrav har kontrollerats genom tidigt möte med bygglovsenheten, förhandsbesked bygglov har sökts med anledning av försvarsmaktens intresseområde, utlåtande från regionekolog har erhållits och dispens från strandskydd har erhållits.

Arkitekt har tagit fram skissförslag med inplacering för nybyggnad och åtgärder i Byggnad 01 ”Stenhuset” för att tillgodose verksamhetens önskemål enligt funktionsprogram.

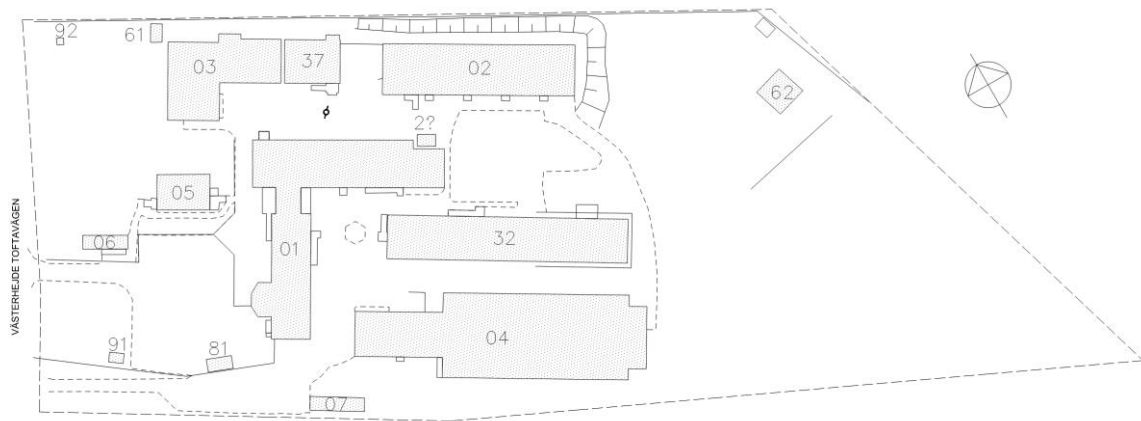
Tidig kostnadsindikation för de olika åtgärderna har tagits fram som underlag till beslut om genomförande av projekt. Samlad projektbudget bedöms till 50,4 miljoner kronor fördelad på UAF för verksamhetsåtgärder och FFA för underhållsåtgärder.

1. Uppdrag

Förstudiens uppdrag har varit att utreda förutsättningarna för att ersätta tillfälliga paviljonglösningar med permanent byggnad på skoltomten i Västerhejde. Förstudien ska ta fram underlag och kostnad för beslut om genomförande, samt besluta om placering av den nya byggnaden.

2. Verksamhetsanalys

Befintlig verksamhet inom fastigheten utgörs av grundskola F-6. Västerhejde skola ligger cirka fem kilometer söder om Visby. Skolan tar i första hand emot elever från Västerhejde. Från årkurs 4 omfattas även Eskelhem, Tofta och Gnisvärd i upptagningsområdet. Lsåret 2024/2025 har Västerhejde skola 267 elever.



Byggnad 01 "Stenhuset" 804m² BRA. Utgörs av fyra klassrum, matsal och serveringskök, elevhälsa, pannrum. Oljepanna försörjer byggnad 01 med värme och varmvatten. Vattenabonnemang 1 sitter i byggnad 01 och försörjer byggnad 01, 02, 03, 05, 06.

Byggnad 02 "Röda längan" 429 m² BRA. Utgörs av fyra klassrum med grupprum, alla med separata entréer. Värms upp med Termocooler, luftburen värme via ventilationen. kallvatten, varmvatten, vvc från byggnad 01 (varmvattnet görs av pannan i by01).

Byggnad 03 "Skattkistan" 303m² BRA. Utgörs av förskoleklass med två undervisningsrum, fem grupprum, en ateljé, kontor samt bibliotek. Byggnaden värms upp med EL-panna via vattenburen golvvärme, el-beredare till varmvatten, kallvatten kommer från byggnad 01.

Byggnad 04 utgörs dels av Gymnastikhall samt slöjd, 1217 m² BRA. Gymnastikdelen värms upp med EL-panna, vattenburen värme, även varmvatten till gymnastikdel med omklädningsrum, omklädningsrum är kompletterat med elradiatorer. Byggnad 04 slöjddelen har elradiatorer och el-batteri till ventilation. Egen el-beredare för varmvatten. Vatten abonnemang 2 sitter i byggnad 04, tar även paviljongen som ska bort.

Byggnad 05 "Lärbostad" 124 m², utgörs av Rektorsexpedition. Byggnaden värms upp med elradiatorer och el-beredare för varmvatten.

Byggnad 32 utgörs av "Gröna längan" förhyrda moduler med tidsbegränsat bygglov. Moduler avetableras när nybyggnad och arbeten i stenhuset färdigställts.

3. Lokalprogram

Verksamheten har tagit fram ett funktionsprogram, lokalprogram tas fram i framtida projekt. Funktionsprogrammet beskriver vilka funktioner/ rum verksamheten önskar i den nya byggnaden samt att personalrum, arbetsrum och grupprum ordnas i "stenhuset".

Utifrån funktionsprogrammet har avropad arkitekt tagit fram skissförslag på hur nybyggnaden kan utformas för att rymma de kravställda funktionerna, se bilaga 1,2 och 3. Byggnaden är planerad i tvåplan för att bevara gårdsytor. Verksamheten har uppskattat en centrerad entré, klassrummen parvis och "fritidshjärtat" i entréplan. Skissen visar en utskjutande överbyggnad men i en fortsatt projektering önskar verksamheten justera det för att bygga bort gömda ytor i utemiljön. Förstudien har också tittat på olika inplaceringsförslag där arkitekten tagit fram skisser, verksamheten förordar alternativ där nybyggnaden kommer nära befintliga byggnader och en stor del av fotbollsytan kan bevaras.

4. 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. Området ligger inom Försvarsmaktens riksintresse tillhörande "Påverkansområde buller eller annan risk" vilket kan påverka möjligheterna att kunna bygga en ny skolbyggnad vid Västerhejde skola. Förhandsbesked har sökts på inrådan från bygglovsenheten, besked har ännu inte inkommit. Risken att bygglov inte beviljas för detta bedöms som liten.

Utlåtande från naturgruppen och regionekolog har gjorts. I fastighetens östra del går ett vattendrag som har strandskydd, dispens från strandskydd har beviljats. Naturgruppen och regionekolog nämner värdefulla träd men det är inga träd som är skyddade.

5. Tekniska förutsättningar / försörjning

Uppvärmning Fastighetsförvaltningsavdelningen vill i samband med framtida projekt byta ut befintlig oljepanna (Regionens sista) 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 alla byggnader på Skolan. När den nya skolbyggnaden byggs så ska byggnad 01 skolbyggnad med matsalen, byggnad 04 gymnastik och den nya skolbyggnaden anslutas till nya panncentralen med värme och varmvatten. Om övriga byggnader kan anslutas i samband med detta projekt utreds vidare annars ansluts de i ett separat framtida projekt. Den gamla oljepannan ska rivas (by01). Oljetank ska rivas (by05). 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 6.

Vatten och avlopp har inte studerats i detalj men kan kopplas från övriga intilliggande byggnader. Dagvattenhantering vid gymnastik har tidigare varit ett problem men har hanterats. Dagvatten studeras i nästa skede.

EL Kapacitet inom fastigheten är tillräcklig. Förbrukning idag är hög, bedöms minska markant med bytet till pellets pannan. Flera alternativ till matning av nybyggnad finns.

I samband med projektet utförs planerat underhåll då befintligt el-skåp (fördelare 92) och el-oljefyllda kablar inom fastigheten är gamla och behöver bytas ut. Tidig bedömning har gjorts men utreds vidare och projekteras i framtida projekt. Tidig kostnadsindikation har bedömt och är med projektbudget. Förslag är också att el-skåp flyttas intill fasad.

Fiber Befintliga kablar har undersökts med ledningskollen. Avstämning har gjorts med Regionens IT-avdelning.

6. Preliminär tidplan

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

Projekt preliminär tidplan	Start	Slut
Färdig förstudie	Mars 25	Mars 25
Beslut start projekt (BUN 25-03-25 / 25-04-16 / 25-06-10?)	Juni 25	Juni 25
Upphandling konsulter (TE)	Juni 25	Augusti 25
Projekterings bygglovshandlingar	Augusti 25	November 25
Projektering FFU	Augusti 25	Januari 26
Upphandling Totalentreprenad	Januari 26	Februari 26
Produktion Nybyggnad (inklusive projektering bygghandlingar)	Mars 26	November 27
Byte oljepanna till fristående panncentral Pellets	Vår/Sommar 26	
Åtgärder EL-skåp och EL-kablar	Vår/sommar 26	
Inflyttning av verksamhet i nybyggnad	December 27	Januari 28
Åtgärder i Hus 01 ”Stenhuset” till personalytor och grupprum	Januari 28	Mars 28
Inflyttning av personalytor i ”stenhuset”.	Mars 28	
Bortforsling av moduler ”Gröna längan”	Påsklov 28	
Återställning markyta/utemiljö efter modulerna samt utemiljö skattkistan	April 28	

7. 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 mars 2025. Kostnadsindikationen bygger på erfarenhetsvärden från jämförbara projekt.

Verksamhetens inredning (rad 4 nedan) ingår ej i budget. Avstämning med förvaltare vilken gränsdragningslista som ska gälla, förslagsvis SKR.

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

Projekt kostnadsindikation	BTA	Kr/kvm	UAF	FFA	Kommentar
Produktion Nybyggnad (inklusive projektering bygghandlingar)	1100	40 000	44 000 000		Investering. (inkl. IT och förstärkt mobilt inomhusnät)
Byte oljepanna till fristående panncentral Pellets				2 500 000	Drift. Placering utreds.
Åtgärder EL-skåp och EL-kablar				500 000	Drift.
Inflyttning och inredning för verksamhet i nybyggnad					UAF, ej projektet
Åtgärder i Hus 01 ”Stenhuset” till personalytor och grupprum	120	20 000	2 400 000		Investering.
Bortforsling av moduler ”Gröna längan”			480 758		UAF Hyresavtal, Drift
Åtgärd markyta/utemiljö efter modulerna och utemiljö skattkistan			500 000		Investering. Typ av åtgärd ej fastställd.
Summa			47 380 758	3 000 000	

8. Bilagor

1. Arkitekt skiss planritning nybyggnad
2. Arkitekt skiss inplacering nybyggnad
3. Arkitekt skiss åtgärder i Byggnad 01 ”Stenhuset”
4. Regionekolog utlåtande
5. Dispens strandskydd Region Gotland
6. Underlag från leverantör ang Pelletspanna

Anne Nygren