



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Skra Bro nybyggnad VOB

Projektnummer: 14903

Projektledare: Frida Setherberg; **Bitr. projektledare:** Ana Tiriba

Verksamhetsområde: Boende och Strategiska Fastigheter I Enhet 3

Skede:

☒ Projektplan för genomförande

2024-05-02

Rev. 2024-07-05

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	4
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	5
2.1	LEVERANSOBJEKT	5
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	5
2.2.1	Plan för minskad klimatpåverkan	5
2.2.2	Komfortkyla	6
2.3	Avgränsningar	6
3	INTRESSEENTER	6
4	KVALITETSPLAN	7
4.1	KVALITETSPLAN	7
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	7
5	UPPHANDLING	8
6	TIDPLANER	9
6.1	TIDPLAN	9
6.2	MILSTOLPEPLAN	9
7	EKONOMI	10
7.1	BUDGET	10
7.2	HYRA	10
7.3	AVVIKELSER	10
8	ORGANISATION.....	11
8.1	RESURSER	11
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION.....	11
9	RISKHANTERING.....	13
10	KOMMUNIKATIONSPLAN	14

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Enlig uppdragsbeställning daterat 2017-09-28 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt äldreboende inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda.

Stadsdelen har deltagit i det detaljplanearbete som vann laga kraft 2020-01-08. Inom detaljplanen har en tomt avsatts för äldreboende, norr om den befintliga Trulsegårdsskolan.

SDN Torslanda skrev 2010 i sitt uppdrag: *Förvaltningen planerar för att utveckla ett äldreboende som innefattar äldrebostäder, korttidsplatser, dagverksamhet samt en träffpunkt för lokalsamhällets äldre. Äldreboendet skall också innehålla ett produktionskök för den egna verksamheten men förstudien bör också utreda om köket ska laga mat till annan verksamhet inom förvaltningen. Äldreboendet skall också kunna innehålla möjligheten till parboende.*

I en behovsbeskrivning från maj 2018 beskriver stadsdelen sina uppdaterade önskemål. Bland annat att önskemålet är ett äldreboende med 100 platser.

Resultatet av förstudien innebär att lokalsekretariatet gör bedömningen att förslaget med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och daglig verksamhet är det bästa möjliga på den aktuella platsen.

1.2 MÅL

Byggnation av Vård och omsorgsboende med 79 lägenheter färdigställt Q1 2027.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens utvecklingsledare och planeringsledare har närvarat löpande på verksamhetsmöten under program- och projekteringsskedet för att säkerställa att vård- och omsorgsboendet planeras enl. äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens rutiner och säkerställer verksamhetens behov.

- Tagit fram behovsbeskrivning
- Tagit fram rumsfunktionsprogram
- Säkerställt att framtaget lokalprogram uppfyller behovet

- Gemensam 3-D granskning av kritiska ytor
- Designdriven Dialog, workshop med verksamhetsrepresentanterna

Kommande åtaganden

- Planera och genomföra ibruktagande av nytt vård och omsorgsboende.
- Ta fram del av kommunikationsplan för ex. personal och brukare
- Planering för trygghetslarm, ingår ej i byggprojektet
- Inköp och planering för lös inredning, AV-utrustning, brand- och skyddsutrustning, skyltning mm

Medverkande från beställande förvaltning

Nicklas Friberg utvecklingsledare och Martin Nilsson planeringsledare hos ÄVO har varit delaktiga i framtagandet av förstudie och i projektering och tillhör projektgruppen.

Verksamhetsrepresentanter ifrån VOB, Service, Hälso- och sjukvård, IT- och digitalisering, Lokalplaneringsenheten, Medicinskt ansvars funktion ingår i arbetsgrupper i projektet.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Genomförande av ny detaljplan för Skra Bro centrum som innebär ny bebyggelse runt fastigheten.

Projektnummer: 13231 Trulsegårdsskolan 7-9 och Lilla Trulsegården F-3, utför viss ombyggnad av vägar, g/c-banor, för bilar och cyklar mm på skolfastigheten i anslutning till fastigheten.

Vändzonen för 9 m lastbil för leveranser byggs på angränsande parkmark. Ca. 49kvm tas i anspråk enligt överenskommelse mellan Exploateringsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen. Avtal skrivs mellan förvaltningarna.

På grund av att fastigheten är så pass liten kommer borrhål för värmesystemet att utföras på angränsande skolfastighet.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Vård och omsorgsboende med 79 lägenheter som ska levereras Q1 2027.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Gällande byggnadsplaner.

- Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, TKA 2023
- Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan, klimatbudgetprojekt max 160 CO₂-utsläpp/BTA.
- Projektanpassad miljöplan
- Projektanpassad Lokalprogram
- Projektanpassad Rumsfunktionsprogram
- Omklädningsrummen ska utformas utefter kraven för inkluderande omklädningsrum.

2.2.1 Plan för minskad klimatpåverkan

Som klimatbudgetprojekt får byggnaden ej överskrida gränsvärdet på 160 kg CO₂e/m² BTA

Klimatberäkningarna som utförts under programhandlingsskedet har varit vägledande för fortsatt arbete och medvetna val. Klimateffektiva lösningar behålls medan enskilda material eller byggdelar med större klimatpåverkan kan pekas ut för ett utbyte. Ändringar av utformningen efter att resultaten från klimatberäkningarna indikerade var projektet låg i förhållande till gränsvärdet.

Ny beräkning togs fram när systemhandlingen var klar för att säkerställa kravet. Den totala klimatpåverkan från projektet beräknas nu till 1 218 800 kg CO₂e. Aktuell utformning med en BTA 8008,1 m² ger en klimatpåverkan på 152,2 kg CO₂e/ m² BTA.

Som en del av Hoppet innovations program ska projektet testa lerskivor. Ca 100 kvadratmeter innervägg av traditionell dubbelgips, stålreglar och traditionell stenull ersätts till en vägguppbyggnad om 22 mm lerskivor med lerputs, träreglar och träfiberisolering.

Projektet bidrar till den biologiska mångfalden genom att tillföra en artvariation i ett annars ganska artfattigt område.

2.2.2 Komfortkyla

Verksamheten har som rekommendation från Folkhälsomyndigheten att temperaturen inte får överskrida 26 °C under sommaren. Två alternativ presenteras som resultat av den fortsatta utredningen, ett utan komfortkyla och ett med komfortkyla. I båda alternativen finns frikyla via kylbatterier i ventilationen med som grundkyla.

I alternativet utan komfortkyla överskrider 26°C med ca. 50 timmar årligen i vädringsläge. Simuleringen visar också att om fönstren hålls stängda överskrider det med ca. 1800 timmar om året mellan maj och september. Beräkningarna visar att om 26°C inte ska överstigas behöver alternativet med komfortkyla väljas.

Folkhälsomyndigheten utkom med ”Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus HSLF-FS 2024:10 ” den 13 maj 2024 där de rekommenderar, för känsliga grupper, att inte gå över 26 grader dagtid. Vilket gör att alternativet med komfortkyla ska väljas för att följa det.

2.3 Avgränsningar

Verksamhetskostnader för trygghetslarm och medicinskåp ingår i projektet enligt verksamhetsbeslut.

3 INTRESSEENTER

Vård och omsorgsförvaltningen

Boenden

Grannar

Trulsegårdsskolan

Exploaterer runt fastigheten

Exploateringsförvaltningen

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Enligt gällande avvikelserutin.

5 UPPHANDLING

Generalkonsult har kontrakterats och utför projektering gällande totalentreprenad.

Upphandling av entreprenör totalentreprenad planeras att genomföras så snart beslut om genomförande tagits.

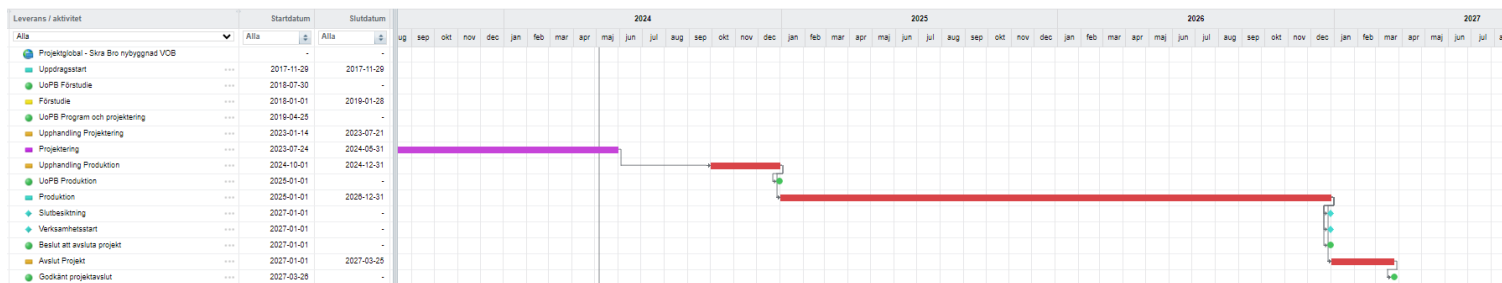
Lagen om offentlig upphandling, LOU 2016:1145 gäller för samtliga upphandlingar inom projektet.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

- Upphandling entreprenad: nov-jan 2025
- Entreprenad start: februari 2025
- Slutbesiktning: februari 2027

6.2 MILSTOLPEPLAN



7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Total budget 328 500 000 kr varav:

25 500 000 – verksamhetsanpassningar

Av verksamhetsanpassningskostnaden är 8 000 000 avsatt för komfortkyla.

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen.

Se bilaga 1. Ekonomiska konsekvenser

7.2 HYRA

Hyreskostnad 22 900 000 kr.

Boendeintäkter för verksamheten 8 600 000 kr.

Boendeintäkter för verksamheten	Yta kvm	hyra/m2*	Hyra
Lägenheter		2722,8	1 815
Gemensamma ytor		2409,6	1 505
Totalt		5132,4	8 568 330

**Hyresnivå 2022, uppdateras enligt index.*

7.3 AVVIKELSER

Projektet levererar 79 lägenheter istället för 80 lägenheter vilket avviker mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 80–100 lägenheter per vård- och omsorgsboende.

Utifrån förstudien har restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet enligt beslut från verksamheten.

Tomtens förutsättningar har givit målkonflikter i projektet och vissa funktioner har behövt utgå från projektet.

Projektet gör avvikelse mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 100–120 kvm (LOA) per hyresgäst. Om LOA definieras som boendeyta(BOA)+ gemensamt yta+ verksamhetsyta levererar projektet 81,6 kvm LOA per hyresgäst.

Avvikelse mot styrande nyckeltal friyta vård- och omsorgsboende: 15–20 kvm per hyresgäst => 12,3kvm. På grund av fastighetens storlek det finns ingen möjlighet att utöka friytan. För att kompensera begränsad friyta har projektet utökad andelen inglasade balkonger. Intilliggande parkstråk finns i norr och öster med tillgång direkt från fastigheten.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Stadsfastighetsförvaltningen:

- Sakkunniga TKA
- Förvaltare
- Drift
- Ekonomi
- Kalkyl
- Upphandling
- Projektansvarig
- Projektledare
- Biträdande projektledare

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen

Kretslopp och vatten

Göteborg energi

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen:

- Utvecklingsledare
- Planeringsledare

Entreprenad

- Entreprenör
- Byggleddare
- Kontrollansvarig
- Fuktssäkerhetsansvarig
- Beställarensinstallationssamordnare
- Besiktningsgrupp
- Miljökonsult
- Miljöledare
- Klimatsamordnare

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Stadsfastighetsförvaltningen:

Projektledare stadsfastigheter: Frida Setherberg

Biträdande projektledare: Ana Tiriba

Projektansvarig: Therese Wannebo

Förvaltare: Ulrica Lomalm

Äldre och omsorgsförvaltningen:

Utvecklingsledare: Nicklas Friberg

Planeringsledare: Martin Nilsson

9 RISKHANTERING

Risk	Planerad åtgärd
Tidplan	
Längre beslutstid för investering	Tydliga underlag för beslut
Etableringsyta på parkmark	Bevaka frågan om utnyttjande av parkmark med Exploateringsförvaltningen. Tydlig plan från entreprenören
Bygglov	Dialog med bygglovshandläggaren inför bygglovsansökan
Verksamhetsanpassningar	Täta avstämningar med verksamheten. Bevaka frågan om trygghetslarm ska med i projektet eller ej tillsammans med verksamheten.
Upphandling	Väl genomarbetad upphandling och utvärdering av upphandlingen
Parkering	Hänvisas till skolansparkering/betaldparkering, eventuellt bygga ut den
Höga produktionskostnader	Tydligt förfrågningsunderlag. Väl genomarbetad upphandling för att säkerställa bra underlag för entreprenör inför anbud.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

☒ Ja, tas fram under beslutsprocessen

☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	XX
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Ulrika Lomalm
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Frida Setherberg

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se