



Uppdragsplan

PROJEKTNAMN: Toftaåsen ÄBO
Projektnummer: 15831
Projektledare: Olga Folkesson och Annie Gjers
Enhet: Boende och Strategiska lokaler, Enhet 3

Skede:

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

2024-10-19

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT.	3
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	4
2.3	Avgränsningar	4
3	INTRESSETER	5
4	KVALITETSPLAN	5
5	Tidplan	5
6	EKONOMI	5
6.1	BUDGET	5
7	ORGANISATION	6
7.1	RESURSER	6
7.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION	6
8	RISKHANTERING	7

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Befintligt äldreboende vid Toftaåsen 82 i Göteborg ska byggas om. Stadsdelsnämnden Värsta Göteborg uppdrog den 5 juli 2018 åt Lokalförvaltningen att genomföra en förstudie avseende ombyggnation eller nybyggnation av Toftaåsen. Den 17 september 2020 inkom Stadsledningskontoret (Diarienummer 1107/18) med yttrande med förslag om ombyggnad av lokalerna till 72 lägenheter samt gemensamma utrymmen.

I samband med att ansvaret för hyressättning 2020 övergick från kommunstyrelsen till lokalnämnden, samt att ny hyressättning är planerad att införas från och med 2022, flaggade lokalförvaltningen för att hyreskostnaderna som lämnats i förstudien är preliminär. Projektet pausades därför i väntan på införandet av den nya hyressättningen.

Efter paus i processen återupptogs ärendet med fortsatt arbete utifrån tidigare framtagen förstudie. Ärendet avsåg komplettering av tidigare genomförd förstudie och uppdaterade kostnader.

Förstudien är sammanställd och projektet går nu för BP2 – inriktningsbeslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

1.2 MÅL

Visionen är att skapa ett boende som är vackert, inbjudande och som tar hänsyn till hyresgästernas integritet. Målet är att tillskapa så många lägenheter, funktioner och gemensamhetsytor som möjligt för att nå ett fullvärdigt vård- och omsorgsboende. De privata lägenheterna utgår från en hemkänsla där upplevelsen för enskilde hyresgästen ska vara att man bor i sin egen lägenhet, inte på en institution.

1.3 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT.

Förutsättningen är att Toftaåsen är tomställd vid produktionsstart.

Tidplanen behöver samordnas med andra projekt tillsammans med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. I skrivande stund finns planer på att Åkerhus ska flytta till det färdigställda Toftaåsen.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTET S OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Den fortsatta utredningen ska leverera:

- förfrågningshandlingar till totalentreprenad (se mer nedan)
- tillhörande kalkyl för projektkostnad
- preliminär hyra.

Dessa tas fram genom att utreda den befintliga byggnadens förutsättningar och projektera utifrån dem. Projekteringen ska leverera en förfrågningshandling till totalentreprenad, vilket innebär ritningar och beskrivningar som förklarar vad som ska göras på systemnivå. Exempelvis att en vägg ska byggas och vilka krav den ska uppfylla, men inte exakt uppbyggnad.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Vård- och omsorgsboendet ska utföras i enlighet med stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar (TKA) och utföras i enlighet med stadsfastighetsförvaltningen plan för minskad klimatpåverkan.

Målsättningen är att utföra ovanstående så ekonomiskt gynnsamt för staden som möjligt.

2.3 Avgränsningar

Den fortsatta utredningen utförs med befintlig förstudie för Toftaåsen som utgångspunkt.

3 INTRESSENER

- Verksamhetsmöten kommer hållas löpande under den fortsatta utredningen.
- Utvecklingsledare/planeringsledare är länken mellan Stadsfastighetsförvaltningen och verksamhet

4 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningen 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.

5 Tidplan

Förutsatt att inriktningsbeslut tas senast april 2025, beräknas att den fortsatta utredningen kan vara klar sommaren 2026.

6 EKONOMI

6.1 BUDGET

Den beräknade kostnaden för att genomföra det fortsatta utredningen är 15 miljoner kr, inklusive utfallet från genomförd förstudie.

7 ORGANISATION

7.1 RESURSER

Externa och interna resurser som behövs för att genomföra uppdraget:

- Projektansvarig
- Förvaltare
- Projektledare
- Projekteringsledare
- Kalkylingenjör
- Arkitekt
- Antikvariskt sakkunnig
- Skyddsrumssakkunnig
- Utemiljö
- VVS-konsult
- Brandkonsult
- El-konsult
- Miljökonsult
- Fuktsakkunnig
- Planeringsledare
- Utvecklingsledare
- Verksamheten

7.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Projektansvarig: Therese Wannebo

Projektledare: Olga Folkesson och Annie Gjers

Förvaltare: Ulrika Lomalm

8 RISKHANTERING

- Risk för konkurser hos leverantörer, på grund av marknadsläget. Bevakas generellt på stadsfastighetsförvaltningen.
- Överklagan av upphandlingar. Risken minimeras genom tydliga förfrågningsunderlag.
- Bygglov för fläktrum på tak fås ej på grund av bevarandekrav. Undersöks tidigt i den fortsatta utredningen.
- Åtgärder i skyddsrummen ingår inte i den preliminära projektkostnaden. Skyddsrumsbesiktningen utförs tidigt i den fortsatta utredningen.

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Lina Lif

Ulrika Lomalm

Olga Folkesson och Annie Gjers

Stadsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se