



Projekt-/uppdragsplan

PROJEKTNAMN: Annedalshus – Reinvestering och verksamhetsanpassningar av Annedalshus

Projektnummer: 21937 (SFF) , 23140 (ÄVO), 23260 (Socialförvaltningen), 21621 (funktionsstöd)

Projektledare: Peter Linde

Enhet: Projekt & Investering, enheten för boende och strategiska lokaler 2

Skede:

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

2024-11-29, rev 2025-01-19

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	4
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	4
1.2	MÅL	5
1.2.1	Stadsfastighetsförvaltningen	5
1.2.2	ÄVO	5
1.2.3	Funktionsstöd	5
1.2.4	Socialförvaltningen	6
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGARS ÅTAGANDEN	6
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	7
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING	7
2.1	LEVERANSOBJEKT (BESLUT BP3)	7
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT SAMT BESKRIVNING AV PROJEKTERINGSARBETET	8
2.2.1	Beskrivning av fastigheten	8
2.2.2	Utmaningar och problem i befintlig byggnad	9
2.3	Föreslagna förändringar	9
2.3.1	Renodling av ytor – utökat vård- och omsorgsboende och ökad ändamålsenlig för funktionsstöd och socialförvaltningen	9
2.3.2	Ny entré för hus 1 (ÄVO)	10
2.3.3	Separerade flöden	10
2.3.4	Bättre placering av kök och restaurang Hus 1 (ÄVO)	11
2.3.5	Ny sänghiss, Hus 1 ÄVO	12
2.3.6	Ett nytt välkomnande hjärta	13
2.3.7	Förändring av byggnadsvolymer	13
2.4	Teknik	14
2.5	Gällande stadsplan	14
2.6	Utökad och förändrad avdelningsyta	15
2.7	De enskilda lägenheterna	16
2.7.1	ÄVO	16
2.7.2	Funktionsstöd	16
2.7.3	Socialförvaltningen	17
2.8	Entréplanet	17
2.8.1	ÄVO	17
2.8.2	Funktionsstöd och Socialförvaltning	17

2.9	Källaren	18
2.10	Utemiljö	18
2.11	Avgränsningar	19
3	INTRESSEENTER	19
4	KVALITETSPLAN	19
4.1	KVALITETSPLAN	19
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	20
5	UPPHANDLING	20
6	TIDPLANER	20
6.1	TIDPLAN	20
7	EKONOMI	21
7.1	BUDGET	21
7.2	HYRA	21
7.3	AVVIKELSER	21
8	ORGANISATION.....	22
8.1	RESURSER	22
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION.....	22
9	RISKHANTERING.....	24
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	25

1 BAKGRUND OCH MÅL

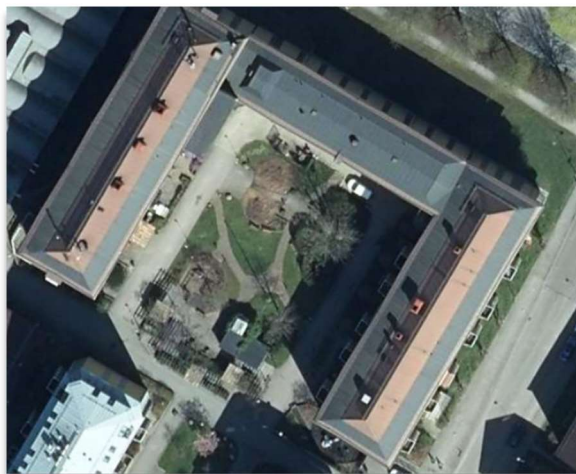
1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Annedals hus med adress Carl Grimbergsgatan 7, 9, 11 består av tre huskroppar formerat i ett U. Byggnadsår är ursprungligen 1975 och fastigheten har nått sin tekniska livslängd i många delar. Stadsfastigheter har beslutat om omfattande renoveringsåtgärder i ett 20-30 års perspektiv varför erforderliga verksamhetsanpassningar utreds i samband med detta. Fastigheten kommer tomställas i 2 år varför erforderliga verksamhetsanpassningar bör göras samtidigt både ur en ekonomisk och organisatorisk synvinkel.

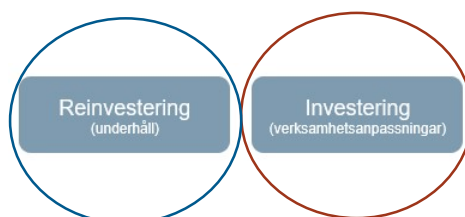
Denna projektplan avser en helhet för verksamhetsanpassningar men bereds i en större helhet med utgångspunkt från huvudhyresgäster vilket är äldre-samt omsorgsförvaltningen, funktionsstöd och socialförvaltningen.

Fastigheten består av idag av:

- Vård- & omsorgsboende (98st lgh) innehållande storkök, restaurang, dagverksamhet, lokaler för Hälso och Sjukvård.
- Kriscentrum för kvinnor kvinnokriscenter
- BMSS-verksamhet
- Privata hyreslägenheter



Projektet behöver beslutsberedas parallellt och har ett beroende av varandra och där alla huvudmän



1.2 MÅL

Följande övergripande målbilder har identifierats och definierats tillsammans med beställande förvaltningar och där den övergripande målbilden är att konvertera och utveckla Annedalshus till ett samhällsbyggnadshus med renodlade ändamålsenliga verksamhetstyor.

1.2.1 Stadsfastighetsförvaltningen

Teknisk förlänga livslängden med 20-30 år och tillsammans med verksamhetsförvaltningar utveckla fastigheten att främja en ändamålsenlighet över tid.

1.2.2 ÄVO

Ändamålsenlighet i genom följande fokusområde (projekt- och effektmål)

1. Konvertera fastigheten utifrån äldre samt vård och omsorgsnämndens lokalfunktionsprogram för vård och omsorgsboende samt dagverksamhet.
2. Effekt/kapacitetsökning genom att nyttja och omdisponera överytor
3. Hygienhantering
4. Angöringsproblematik samt sängtransporter
5. Stora avdelningar
6. Svår entrésituation, ”slutet” hus
7. Omklädningssituation
8. *Bättre disponerat hus**
9. *Tveksamt brandskydd (...kommande myndighetsanmärkning)**
10. *Innemiljö (ventilation/övertemperaturer)**

1.2.3 Funktionsstöd

Ändamålsenlighet i genom följande fokusområde (projekt- och effektmål)

1. Renodla ytor och samla lägenheter, personal och gemensamma utrymmen inom ett skalskydd
2. Bättre disponerat hus
3. Komplettera med de funktioner ett boende behöver över tid.

4. Anpassa boendet utifrån rådande myndighetskrav gällande tillgänglighet och brandskydd

1.2.4 Socialförvaltningen

Ändamålsenlighet i genom följande fokusområde (projekt- och effektmål)

1. Renodla ytor och samla lägenheter, personal och gemensamma utrymmen inom ett skalskydd likt idag
2. Effekttökning med 1 lägenhet till 16 platser, från idag 15 platser.
3. Bättre disponerat hus med rum för gemensamma aktiviteter, - rum för skapande och skolrum samt ett kollektivt kök för aktivitetre
4. Komplettera med de funktioner ett boende behöver över tid.
5. Anpassa boendet utifrån rådande myndighetskrav gällande tillgänglighet och brandskydd vilket idag inte hade klarat en myndighetsinspektion utifrån rådande utformning. Dvs anpassa boendet efter veksamhetsklass 5.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGARS ÅTAGANDEN

Utöver att alla parter samverkat öppet; är följande åtagande identifierade för beställande förvaltningar.

- Aktivt deltagande i programskedet, layout och funktion vilket är uppnått.
- Deltagande i detaljprojekteringsskede
- Fungera som brygga mellan brukare/kund tillsammans med SFF och behjälpliga i kontakt med andra påverkade nämnder.

**För att förebygga ett gott samarbete har ett gemensamt projektkontor tagits i anspråk i vakanta delar av fastigheten. Samarbetet under projekteringen har fungerat anmärkningsvärt bra vilket skall betonas i kommande erfarenhetsåterföring.*

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Projektet för Annedalshus består i huvudsak av följande delar:



Projektet har ett par andra projekt på fastigheten att förhålla sig till:

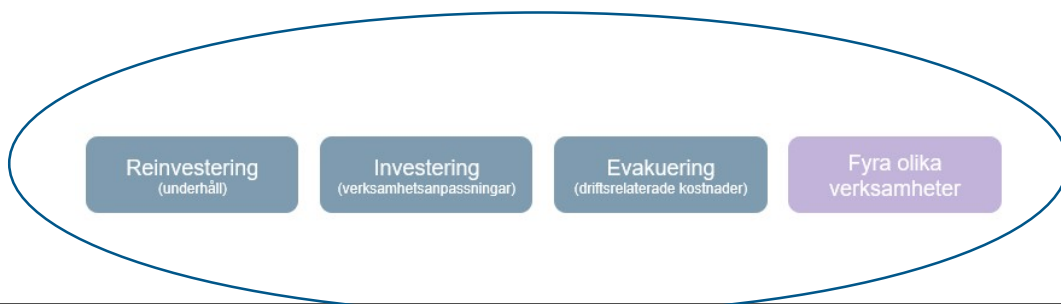
- Dels en garagerenovering under Annedalshus med preliminär byggstart under 2025 (dialog/förhandling pågår med extern förvaltare).

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT (BESLUT BP3)

Projektet önskar följande beslut om genomförande

- **ÄVO**, BP3 önskat beslut om genomförande (verksamhetsanpassning) samt godkänna projektplanen. Projektnummer: **21368**
- **Socialförvaltningen**, BP3 önskat beslut genomförande (verksamhetsanpassning) samt godkänna projektplanen. Projektnummer: **23260**
- **Funktionsstöd**, BP3 önskat beslut genomförande (verksamhetsanpassning) samt godkänna projektplanen. Projektnummer: **21621**
- **Stadsfastigheter**, BP3 effektuera beslut om genomförande för reinvestering (beslut tidigare taget i förvaltningens ärendegenomgång). Projektnummer: **21937**



Följande handlingar har arbetats fram:

- Godkänd programhandlig
- Förfrågningsunderlag FFU (klart 2024-12-12)
- Projektplan för genomförande
- Ekonomiska konsekvenser för respektive nämnd
 - A. Reinvesteringskostnader
 - B. Kostnader för verksamhetsanpassningar

**Kvarstår att fullständigt utreda investering- och reinvesteringsrelaterade driftskostnader*

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT SAMT BESKRIVNING AV PROJEKTERINGSARBETET

Allmänt

Byggnaden följer Stadsfastigheters tekniska krav och anvisningar, för ombyggnation samt stadsfastigheters konceptlösningar för ÄBO och boende med särskild service. Ändamålsenlighet har arbetats in utifrån arbetsgrupper för respektive nämnd.

Solcellsanläggning (Arbetas in men hanteras separat)

2.2.1 Beskrivning av fastigheten

Annedalshus är ett kvarter bestående av tre huskroppar sammanbyggda i en U-form i stadsdelen Annedal i centrala Göteborg. Kvarteret byggdes som pensionärsboende i mitten av 1970-talet. I två av huskropparna (del 1 och 2) byggdes boendeavdelningar bestående av pensionärsrum och gemensamhetsutrymmen medan den tredje huskroppen (del 3) innehöll självständiga lägenheter. Under årens lopp har det skett flera ombyggnationer men de två huskropparna med pensionärsrum innehåller fortfarande avdelningar för vård- och omsorgsboende, i dagsläget med plats för 98 boende. I den tredje huskroppen finns idag en blandning av boendeformer: vanliga lägenheter, bostäder med särskild service (BMSS), samt samtalsmottagning och skyddat boende i Kriscentrum för kvinnor (KCK).

I Annedals vård- och omsorgsboende finns förutom boendeavdelningarna även utrymmen för andra funktioner kopplade till verksamheten, som till exempel administration, hyresgästaktiviteter, sjuksköterskeexpedition, storkök och restaurang samt dagverksamhet.

Byggnaderna är 6–8 våningar höga med källare inkluderat. På vindarna finns teknikutrymmen. Stommen är av betong och fasaderna består i huvudsak av gult

tegel med bruna plåtinslag och taken av korrugerad plåt samt papp. Under gården finns del av ett stort garage som binder ihop flera kvarter i området.

Omgivningen består i norr och öster av pittoreska rester av det gamla Annedals tegelbebyggelse från 1800-talet, bland annat Annedalsskolan och bostäder uppförda av Robert Dicksons stiftelse. I söder finns bostadskvarter samtida med och med liknande utformning som Annedalshus. Närmsta grannen i väster är från samma tidsperiod och uppfördes som stadsdelens centrumanläggning. Där finns idag Hemköp samt Saronkyrkans second hand-butik.

2.2.2 Utmaningar och problem i befintlig byggnad

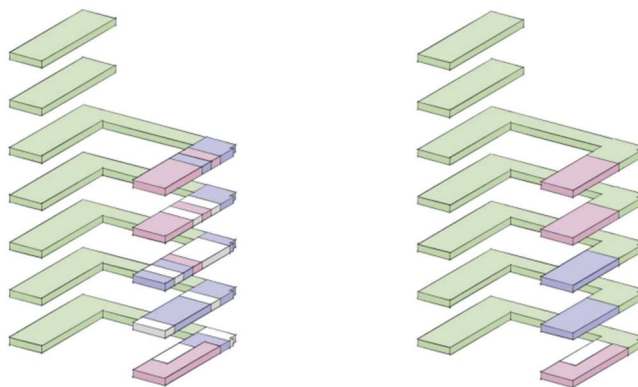
Den befintliga byggnaden är sliten och renoveringsbehovet är stort avseende klimatskal, installationer, brandskydd, ytskikt etc. Utöver detta finns brister i lokalernas ändamålsenlighet för den verksamhet som bedrivs, se pkt 1.2.

2.3 Föreslagna förändringar

2.3.1 Renodling av ytor – utökat vård- och omsorgsboende och ökad ändamålsenlig för funktionsstöd och socialförvaltningen.

I kvarterets del 3 finns idag lägenheter för privatpersoner, BMSS och Kriscentrum för kvinnor. Med tiden har lokalerna delvis blandats med varandra genom lån och omflyttningar. BMSS-avdelningarna har fler boende än vad som är optimalt för att de ska fungera på bästa sätt.

Renodling av ytor



I Stadsfastighetsförvaltningens uppdrag ingår att förvalta byggnader för Göteborgs Stads verksamheter som just BMSS och KCK, men normalt inte bostäder för privatpersoner. Genom att renodla användningen av ytorna, prioritera de kommunala verksamheterna samt anpassa lokalerna, finns möjlighet att frigöra yta i byggnaden som kan tillfalla vård- och omsorgsboendet. Därmed kan Annedals vård- och omsorgsboende utökas med

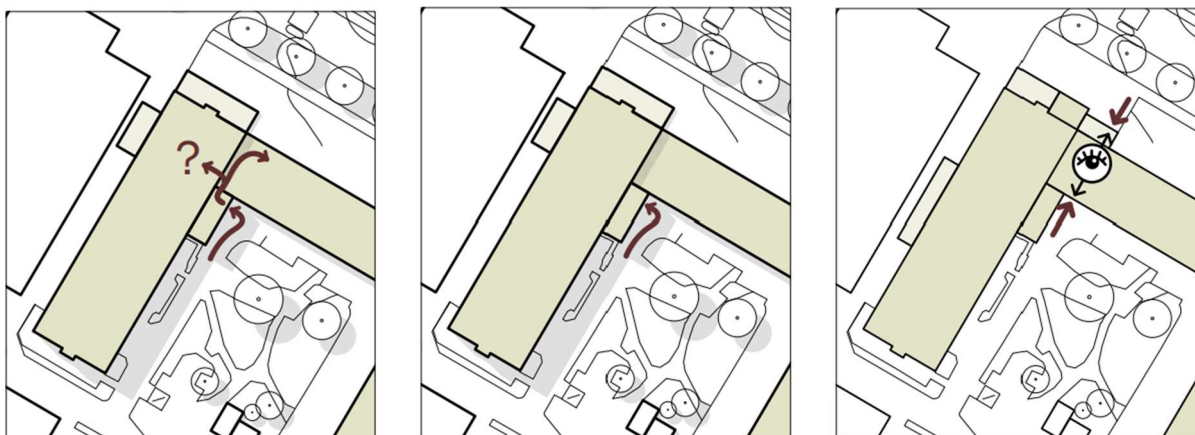
ett antal lägenheter och renodla andra verksamhetsytor som det finns ett stort behov av.

Det befintliga BMSS-boendet och Kriscentrum för kvinnor uppfyller inte dagen krav på tillgänglighet utifrån verksamhetsklass (5B). Genom att renodla ytorna och ger fastigheten inte bara förutsättningar att fungera bättre organisatoriskt utan anpassas mot ett bättre tekniskt tjäna som en samhällsbyggnadsfastighet med avseende på ventilation, brandskydd och tillgänglighet.

2.3.2 Ny entré för hus 1 (ÄVO)

Kvarteret är mycket slutet ut mot gatorna. Huvudentrén ligger längst in i ett av kvarterets innerhörn. För att nå den får man i allmänhet runda hela kvarteret, leta sig in över gården och till sist svänga vänster in i hörnet. För den som har orienteringssvårigheter eller är på tillfälligt besök är det svårt att förstå var man är och hur man ska ta sig vidare in i byggnaden.

Stadsfastigheter uppskattar att det är ca 130 000 passager om året genom vård- och omsorgsboendets huvudentré, och föreslår att skapa en ny entré från Brunnsgränd, flytta gårdsentrén något så att man kan gå rakt in i huset, och placera ett öppet rum mellan entréerna. Genom detta blir situationen i stället tydlig, överblickbar och välkomnande, med en visuell kontakt hela vägen mellan gata och gård. Annedalshus öppnar sig mot staden och bjuder in.



2.3.3 Separerade flöden

2.3.3.1 ÄVO, hus 1 och 2

Idag sker i princip alla in- och utleveranser till Annedals vård- och omsorgsboende i samma punkt. Det innebär att i denna punkt möts rent och smutsigt: livsmedel och förbandsmaterial på väg in i huset krockar med sopor, smutsig tvätt och använda hjälpmedel på väg ut. Det är trångt, svårjobbat och ohygieniskt.

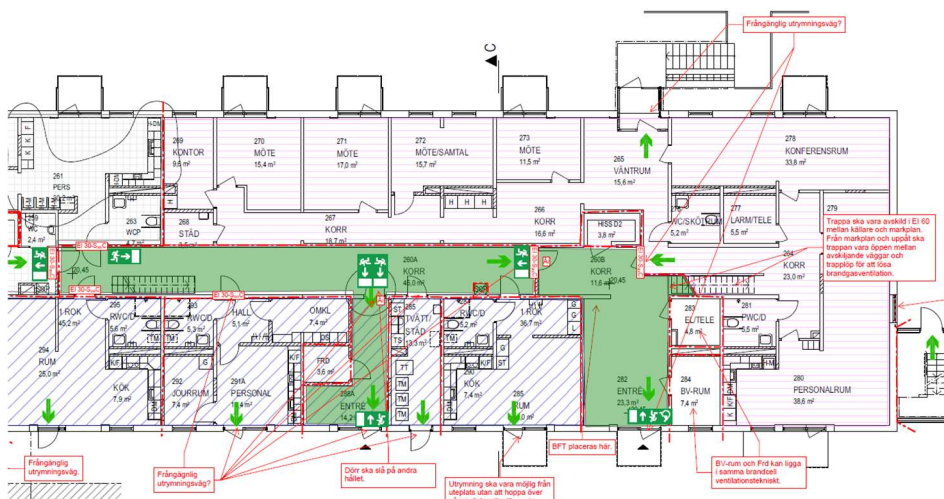
För att kunna separera flödena bättre föreslås en ny serviceingång med flera ordentliga förvaringsutrymmen på insidan. Livsmedel får en helt separat väg in till köket och övriga leveranser behöver inte stå och trängas i samma utrymme.

Den nya serviceingången föreslås i det läge där storköket ligger idag. I detta läge ligger golvet lägre än marken utanför. För att lösa detta behöver alltså storköket få en annan placering i byggnaden än idag och golvet behöver höjas lokalt innanför den nya ingången.



2.3.3.2 Funktionsstöd och Socialförvaltningen Hus 3

Entrén för hus 3 kompletteras med en ny entrésituationen för funktionsstöd för att bättre separera flödena samt utfylla utrymningskraven för verksamhetsklassen.



2.3.4 Bättre placering av kök och restaurang Hus 1 (ÄVO)

Storköket är idag placerat i källaren i den nordvästra delen av kvarteret medan restaurangen ligger i markplan i den sydvästra delen. Logistiken däremellan är dålig och det faktum att de ligger i olika delar av byggnaden innebär att kökets personalresurser inte kan användas effektivt. Köket har en dålig arbetsmiljö och funktion och behöver förnyas av de anledningarna, samtidigt som ytan där köket ligger idag föreslås tas i anspråk för att lösa annan logistik i byggnaden.

Restaurangen, som även är öppen för allmänheten, är placerad i ett läge där den är närmast osynlig för de som inte känner till den. Större delen av utsikten från restaurangen är mot Hemköps-och second hand-butikens slutna fasad.

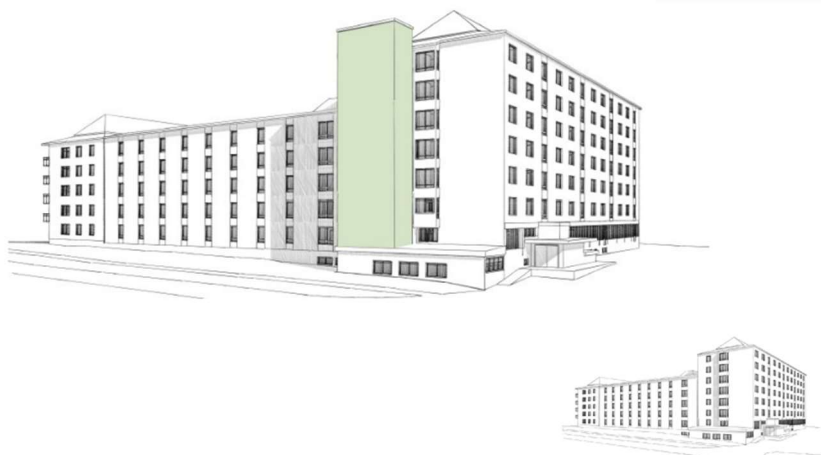
För att få ett bättre samband mellan kök och restaurang föreslås att köket placeras i markplan i direkt anslutning till restaurangen. Restaurangen föreslås också få ett nytt läge, i det nordvästra hörnet mot Brunnsgatan, delvis i en ny påbyggnad ovanpå den del av byggnaden där storköket finns nu. Med denna placering blir restaurangen som en lykta mot gatan, som annonserar sig själv och vård- och omsorgsboendets verksamhet mot staden och erbjuder restaurangbesökarna utblickar mot Annedalsskolan och stadslivet utanför kvarteret. I detta läge hamnar restaurangen också i direkt anslutning till den nya entréhallen och bidrar till den välkomnande känslan där.



2.3.5 Ny sänghiss, Hus 1 ÄVO

Det finns hissar av gott skick inom vård- och omsorgsboendet men i förhållande till de behov som finns är de för små, med smala dörrar och trånga utrymmen runtomkring. Personer i rullstol som annars klarar att röra sig självständigt har problem att ta sig in i och ut ur hissarna. I de fall en liggande person behöver färdas med hiss finns det inte plats för hjälpare att följa med. I händelse av strömavbrott står hissarna still. Detta är problematiskt ur ett hyresgäst och arbetsmiljöperspektiv men framför allt är det en fråga om trygghet och säkerhet som behöver lösas. Annedals vård- och omsorgsboende behöver kompletteras med en ny sänghiss med reservkraft.

Även den nya hissen föreslås placeras i nordväst mot Brunnsgatan. Föreslagen plats är inom befintlig byggnads utbredning i del av det läge som upptas av storkök idag. Denna del har en stabil pålad grundläggning men är bara en våning hög vilket innebär att det inte behövs några konstruktivt svåra håltagningar i bjälklag för en ny hiss placerad här. Det är dessutom i direkt anslutning till den nya entrén och centralt i förhållande till avdelningarnas placering i husdel 1 och 2.



2.3.6 Ett nytt välkomnande hjärta

Annedalshus är idag ett slutet och anonymt kvarter. Med de förändringar som föreslås kommer det öppna sig mot Brunnsgatan och bjuda in från både gård och gata till det nya välkomnande hjärta som ska få boende, personal och besökare att trivas och känna sig hemma samtidigt som det också blir lättare för hyresgäster att lokalisera sig i huset. Detta möjliggör även att friytan vid Brunnsgatan kan nyttjas som del av gård.

2.3.7 Förändring av byggnadsvolymer

De åtgärder som beskrivits innebär en del förändringar av kvarterets byggnadsvolymer. Mot Brunnsgatan föreslås en ny volym för hiss, en ny volym för entré och en ny volym för restaurang. Ovan den nya entrédelen föreslås nya balkonger kopplade till boendeavdelningarna.

Vy från Brunnsgatan



I mellanrummet mellan Annedalshus och butikerna föreslås att befintlig byggnad för inlastning rivs och ersätts av en ny, placerad längre in i mellanrummet, anpassad till storkökets nya placering.

I samband med att kvarterets installationer förnyas behöver fläktrummen utökas. Detta innebär att takvolymerna också behöver förstöras.

2.4 Teknik

Projekteringen har i möjligaste mån följt stadsfastigheters tekniska krav och anvisningar. Tät dialog och avstämningar med förvaltningens sakkunniga har skett där tekniska avstegshanteringar har lyfts, kopplade till byggnadens beskaffenhet. Summering av de teknikdelar kan beskrivas övergripande

Bygg

- Omfogning, fasad
- Nytt solskydd
- Nya tak/takutformning
- Renovering av balkonger
- Generell ytskiktsrenovering
- Nya fönster, entrepartier
- Schaktförflyttningar inom fastigheten kopplat till tillgänglighet, ny teknik

VVS

- Värme, vatten, sanitet byts ut. Huvudstammar renoveras/byts ut
- Ventilation med kyld tilluft, 4 nya ventelationsaggregat
- Ny/uppdaterad Styr o övervakningsystem
- Hela byggnaden sprinklas för att klara verksamhetsklass 5B

EL

- Elkraftscentraler byts ut, omsektioneras
- Ny fiberservis kopplat till kontinuitet
- Inner och ytterbelysning byts ut
- Ny sänghiss
- Åskskydd installeras på fastigheten
- Solceller (2 Msk)
- Uppdaterat passagessystem
- Trygghetssystem handlas upp i projektet

Storkök/Varukyla(utrustning)

- Ny VVS storkök
- Ny/kompletterande köksutrustning

2.5 Gällande stadsplan

För fastigheten gäller en stadsplan F3304 från 1970 med ett tillägg från 2001. Enligt stadsplanen får de delar av fastigheten där de nya byggnadsvolymer placeras ”överbyggas och användas endast på sätt byggnadsnämnden prövar

lämpligt”. De utökade fläkttrumsvolymer på husdel 1 och 3 ryms inom stadsplanens begränsningar av byggnadshöjd ochnockhöjd. Mot Brunnsgatan finns ett generellt utfartsförbud med förbehållet att det inte gäller om ”utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses” vilket förmodligen förklarar att befintlig inlastning till Annedalshus och Hemköp har tillåtits i gällande bygglov, bygglovhandling *Samnyttjande av lastkaj*, som inkom till stadsbyggnadskontoret 11/3 1974.

2.6 Utökad och förändrad avdelningsyta

På varje våningsplan med boendeavdelningar finns 11 lägenheter i husdel 1 och 8 lägenheter i husdel 2. Det finns bara ett avdelningskök, ett sköljrum, en tvättstuga, en personal-wc och ett kontor per våningsplan. Detta innebär att det inte i dagsläget går att dela upp ett våningsplan i två separata avdelningar. Även om de boende kan hållas inom sin egen husdel för att de där har tillgång både till den egna lägenheten och till samvaroutrymmen, måste personalen ändå hela tiden röra sig genom hela våningsplanet. Därmed går det inte att begränsa eventuell smittspridning till en mindre grupp av boende om en sådan situation skulle uppstå.

När vård- och omsorgsboendet kan utöka sin yta in i husdel 3 blir det möjligt dels att:

- Skapa fler lägenheter
- Komplettera med funktionsytor
- Möjliggöra att dela upp våningsplanen i två helt separata avdelningar.
- Följa vårdhygieniska krav och regelsystem

I detta förslag kompletteras avdelningarna med en ny tvättstuga, ett nytt sköljrum, ett nytt dokumentationsrum och en ny personal-wc samt 3 nya lägenheter per plan i husdel 3, och varje våningsplan delas upp i två lagom stora avdelningar med 11 lägenheter/avdelning.

I avdelningsytan i husdel 1 finns i dagsläget pausrum för personalen, tvättstuga och ett litet sköljrum. Pausrummet används inte på avsett vis och föreslås ersättas av gemensamma pausytor för all personal i verksamheten. Ytan som frigörs föreslås omvandlas till dokumentationsrum och ett nytt större desinfektionsrum som följer föreskrifterna i Bygghälsan och vårdhygien.

I husdel 1 är lägenheternas hygienrum mycket stora vilket innebär att det går att komplettera dem med tvättmaskin. Därmed försvinner behovet av en avdelningstvättstuga. De ytor som upptagits av tvättstuga och litet sköljrum omvandlas till avdelningskök och samvaroyta.

I husdel 2 är lägenheternas hygienrum små och det har inte bedömts rimligt att komplettera dem med tvättmaskin varför gemensam tvättstuga behövs i dessa avdelningar.

2.7 De enskilda lägenheterna

2.7.1 ÄVO

I de befintliga lägenheterna föreslås enbart mindre förändringar för att förbättra tillgänglighet och boendekvaliteter. Avvägningar har gjorts för att bedöma vilka åtgärder som är rimliga att genomföra i förhållande till vilka kostnader och problem det skulle innebära att genomföra dem inom befintlig struktur.

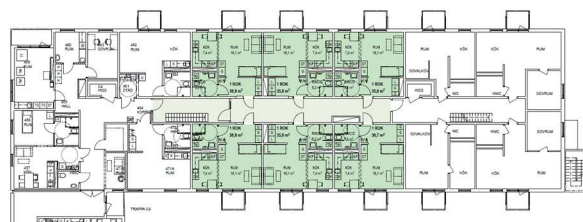
De nya lägenheterna måste följa nu gällande lagstiftning även om deras utformning också i viss mån styrs av den befintliga byggnadens stomme och mått och de därför inte helt kan leva upp till stadens krav på nyproduktion.

Sammantaget innebär detta en differentiering av tillgänglighetsnivåer i bostädernas hygienutrymmen, där vissa helt uppfyller nybyggnadsstandard och vissa har mindre mått som upplevs fungera bra idag men utesluter möjligheten att köra in en duschvagn till WC/dusch.

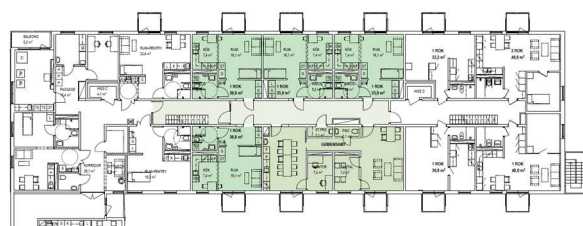
2.7.2 Funktionsstöd

För funktionsstöd samlas alla lägenheter i 3 plan för att renodla verksamheterna med avskilda kommunikationsområde mellan lägenheter. I markplan byggs gemensamhetsutrymme/personalutrymme samt 2 boendelägenheter. I de övre planen byggs 10 lägenheter.

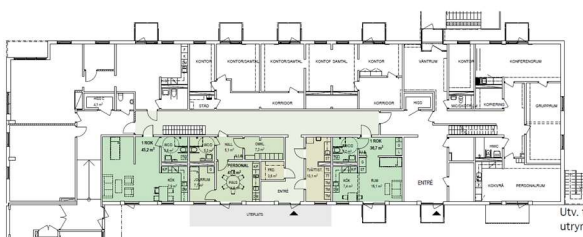
Avvägningar har gjorts för att bedöma vilka åtgärder som är rimliga att genomföra i förhållande till vilka kostnader och problem det skulle innebära att genomföra dem inom befintlig struktur.



Plan 4
6 lägenheter à 1 RoK



Plan 3
4 lägenheter à 1 RoK
Gemensamhetsutrymmen



Plan 2, markplan
2 lägenheter à 1 RoK varav 1 st något större
Personalutrymmen, tvättstuga
Egen entré och uteplats för BMSS

Utv. trappa för utrymning från KCK

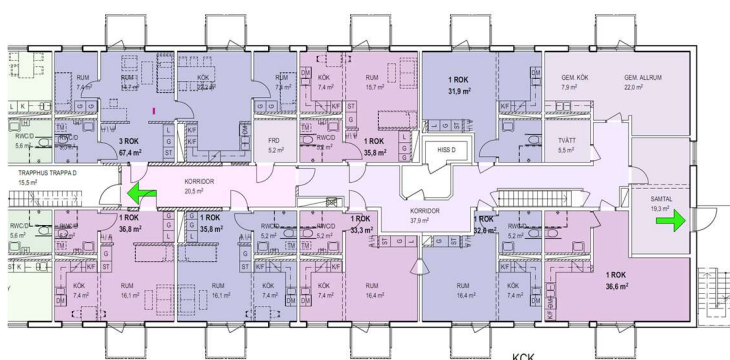
2.7.3 Socialförvaltningen

I de befintliga lägenheterna förändras utifrån struktur med avseende på tillgänglighet och brandskydd.

Avvägningar har gjorts för att bedöma vilka åtgärder som är rimliga att genomföra i förhållande till vilka kostnader och problem det skulle innebära att genomföra dem inom befintlig struktur. Verksamhetsklassning innebär dock att dörrpartier och badrum byggs ut samtidigt som det kompletteras med ett nytt utvändigt trapphus.

- 8 st 1 rok
- 7 st
- 1 st 3 rok (familjelägenhet)

Personaldelar i bottenplan anpassas för bättre möte verksamhets behov.



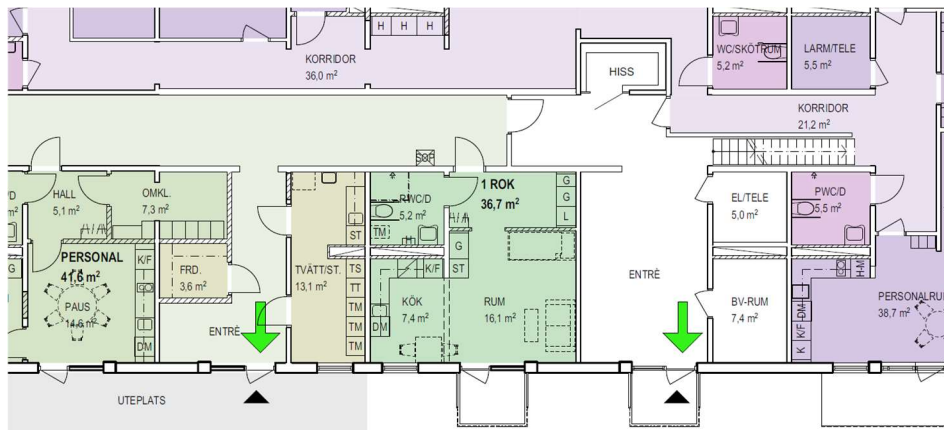
2.8 Entréplanet

2.8.1 ÄVO

Utöver en välkomnande huvudentré, restaurang och storkök innehåller entréplanet lokaler för hyresgästaktiviteter, dagverksamhet, administration, hälsa och sjukvård/sjuksköterske- och rehabexpedition samt pausytor för personalen.

2.8.2 Funktionsstöd och Socialförvaltning

Ny entrésituation för funktionsstöd tillskapas för att lösa brandutrymning och minimera flödet/krockar för kriscentrum för kvinnor.

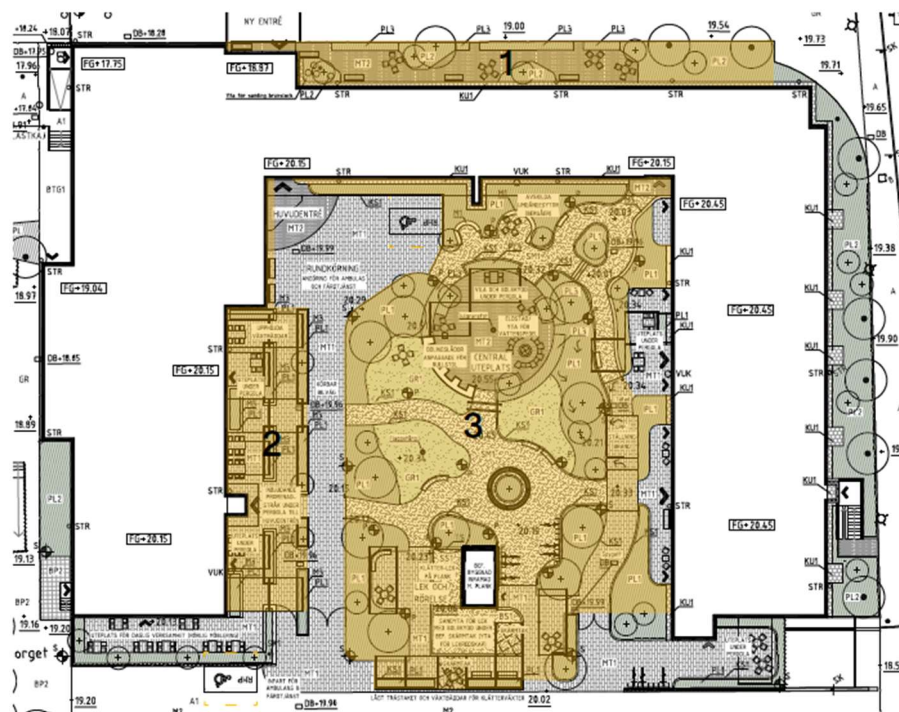


2.9 Källaren

Källaren innehåller i förslaget liksom idag mycket ytor för förvaring och teknik. Stora delar av källaren behåller samma funktioner som redan finns där idag. Nya stora omklädningsrum för personalen, med enskilda skåp för varje medarbetare, samt ny tvättstuga. Tvättstuga i hus 3 rustas upp.

2.10 Utemiljö

Med totalt 1 690 m² friyta når vi kraven på friyta för de boende i en miljö som erbjuder många fina kvalitéer



Område 1 erbjuder sittplatser och umgängesytor på förgårdsmarken till byggnaden. Gångstråket utanför separeras med en lägre häckplantering och perenn/buskplanteringar som bidrar till tydligare rumsbildning.

Område 2 utformas till vistelseyta som sammankopplar inomhusmiljön med utomhusmiljön och skapar en naturlig övergång från fasaden och ut på innergården. Tydliga kopplingar och övergångar gör det enkelt för de boende att röra sig över den lågtrafikerade bilinfarten och vidare ut på gården.

Område 3 är en vistelseyta med många valmöjligheter. Här finns allt från enskilda rum och bersåer där lugn och ro är huvudsysslan till mer aktiva ytor för umgänge och sociala tillställningar.

2.11 Avgränsningar

Huvudsakliga avgränsningar mellan projektet är i dagsläget evakueringsinriktning som respektive nämnd är huvudman för. Projektet har dock ett kritiskt samband och samverkar i frågan som en förutsättning för projektet.

Utgångspunkt är att evakuera inom stadens lokaler.

3 INTRESSEENTER

- Politik/Marknad
- Verksamheter/hyresgäster:
- Äldre samt vård- & omsorgsförvaltningen
- Funktionsstöd
- Socialförvaltningen Centrum
- Privata hyresgäster

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande beslut och projektprocesser. 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

Löpande ändringar och tillägg kommer hanteras via styrgrupp mellan beställande förvaltning och stadsfastighetsförvaltningen

5 UPPHANDLING

Upphandlingsinriktning är framtagen:

Entreprenad: Styrd funktionsentreprenad (totalentreprenad ABT06)

Sidoentreprenader: Solceller, Lås/ och delar av larm

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

Dec 2024	Rekommendation till beslut BP3 -Styrgrupp
Feb/Mars 2025	Nämndbeslut om genomförande
Mars/April 2025	Upphandling entreprenad/tilldelning
Q3 2025-Q4 2027	Produktion/Realisering/Byggentreprenad
Q1 2028	Inflyttning

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Annedalshus	Kostnadstyp	Projektnamn	Projektnummer	Projektkostnad/kostnadsbärare
108730				
ÄVO	Verksamhetsinvestering	Annedals Vård och omsorgsboende verksamhetsanpassningar	23140	103 415 000 kr
ÄVO	Reinvestering	Annedalshus - reinvestering Förlängningsrenovering	21937	145 187 068 kr
Funktionsstöd	Verksamhetsinvestering	Carl Grimbergsgatan 7-9, skalskydd på Bostad med särskild service	21621	9 906 844 kr
Funktionsstöd	Reinvestering		21937	12 214 524 kr
Socialförvaltningen Centrum	Verksamhetsinvestering	Annedalshus, lokalanpassning för kriscentrum för kvinnor	23260	18 192 729 kr
Socialförvaltningen Centrum	Reinvestering	Annedalshus - reinvestering Förlängningsrenovering	21937	22 261 510 kr
SFF	Reinvestering	Annedalshus - reinvestering Förlängningsrenovering	21937	9 734 608 kr
			Summa:	322 913 000 kr

Driftsrelaterade kostnader redovisas separat.

7.2 HYRA

Se ekonomiska konsekvenser

7.3 AVVIKELSER

Avvikelse hanteras via styrgrupp, nuläget i hyressättningen utgår från 2024-år läge:

- Internränta räknad på 2,25%
- Underhåll/Driftskostnader medräknade

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Operativa planerade funktioner:

Projektledare: Peter Linde

Förvaltare: Victor Gustavsson

Wenche Lerme (ÄVO)

Dragana Medan (Socialförvaltningen)

Emma Etteklint (Funktionsstöd)

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Operativa ingångar inledningsvis vara stadsfastigheters projektledare tillsammans med ÄVO:s utvecklingsledare. Rapportering sker huvudsakligen via **styrgrupp**.

Stadsfastigheter

- Peter Linde, Projektledare
- Martin Kågesson, Projektansvarig
- Victor Gustavsson, Förvaltare

ÄVO

- Helene Gustafsson, Verksamhetschef
- Madelen Eriksson och Martin Nilsson, Planeringsledare (evakuering)
- Utvecklingsledare, Wenche Lerme
- Fastighetsansvarig ÄVO Annedalshus, Enhetschef Frida Wendin

Funktionsstöd

- Utvecklingsledare/Planeringsledare, Emma Etteklint
- Förvaltare, Felicia Strandeberg

Socialförvaltningen

-Utvecklingsledare, Dragana Medan

-Enhetschef Kriscentrum för kvinnor, Lena Magnusson

-Förvaltare, Midhad Cepic

9 RISKHANTERING

Följande risker identifierad i nuläget

Risk	Planerad åtgärd
Myndighetsutövning	Dialog och eventuellt pröva bygglov i tidigt programskede
Evakuering	Bärande tanke att evakuering ske inom befintligt bestånd, plan utarbetas redan i programskedet
Verksamhetssynkronisering	Allokera erforderlig tid/resurser för kommunikation/koordinering
Politik/Marknad	Synkronisering av beställande nämnd/utförare är kritisk. Kontinuerliga möten samt gemensamt projektkontor.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för kommande skede?

☒ Ja, Kommunikationsplan kommer arbetas fram under kommande skede

☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	Stadsfastighetsnämnden BP3
Beställande Nämnd	Berörda nämnder BP3
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Victor Gustafsson
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Peter Linde

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se