



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

FÖRSTUDIERAPPORT

Ekparkens Vård- och omsorgsboende ombyggnad av personalrum

BESTÄLLANDE NÄMND: Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

2023-09-29



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING.....	5
AREA	5
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	5
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FASTIGHETEN	6
BEFINTLIGA BYGGNADER.....	6
HANDLINGSMÖJLIGHETER.....	6
REKOMMENDATION TILL BESLUT	6
REKOMMENDATION.....	6
BILAGOR.....	6



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2023-03-15
	SFF-2023-00502
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	21961
Diarienummer	2023-00502
Projektledare	Alexander Liljenhed
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	N/A
Geografiskt område	Örgryte-Härlanda
Fastighetsbeteckning	Göteborg Bö 5:37
Bokfört värde	N/A
Övernattning	N/A
BEHOV	
Verksamhet:	Äldreboende
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	N/A
Totalt antal platser	N/A
- Antal tillskapade platser	0
- Antal ersatta platser	0
Övernattning	N/A
Idrottshall	N/A

Bakgrund

Ekparkens vård- och omsorgsboende på Lillkullegatan 23 är i akut behov av ett personalrum då personalen. Enligt arbetsmiljöverkets regler ska det finnas personalrum på arbetsplatsen där de anställda kunna äta i lugn och ro. I tidigare förstudie har man kommit fram till att förrådslokaler på bottenvåningen som för nuvarande inte används är lämpliga att bygga om för ändamålet. Alternativa lokaler har undersökts men dessa lokaler anses inte lika lämpliga ur kostnads- eller arbetsmiljösynpunkt.

Det har tidigare fattats ett delegationsbeslut om att genomföra en förstudie för ombyggnation av personalrum. Enligt den tidigare förstudien som stadsfastighetsförvaltningen tog fram skulle projektet kosta drygt 1,9 miljoner kronor i total investeringskostnad. Kostnaden för förstudien beräknas nu överstiga 30 prisbasbelopp vilket innebär att beslutet i stället behöver fattas av nämnd enligt delegationsordningen. I och med rådande inflation samt stigande byggvarupriser är den tidigare preliminära kostnadsuppskattningen inte längre rättvisande. En uppdaterad kalkyl har tagits fram som nu kan godkännas i styrgrupp och nämnd för beslut om investering.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Kostnaden för ombyggnationen kommer betalas via tilläggsavtal som löper under ett antal år. Detta kommer att förtydligas i tjänsteutlåtandet i det kommande ärendet till nämnden angående beslut om att genomföra ombyggnationen.

Syfte

Syftet är att skapa personalrum för verksamheten för att uppfylla arbetsmiljökraven.

Andra pågående arbeten

Inom verksamheten pågår även ett arbete med underhåll, i form av målning och läggning av ny matta i korridorer och trapphus. Dessa arbeten drivs av projektledare Nathali Fremholt på Stadsfastighetsförvaltningen. Arbetena kommer att pågå under samma tidsperiod och de två projektens tidplaner kommer att samordnas för att inte störa varandra arbetsområden. Verksamheten ska inte heller påverkas ytterligare av det faktum att det är två separata entreprenader som bedrivs.



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	N/A
LOA	90 m2
BOA	N/A
LOA / BTA	N/A
Lekarea inom fastigheten	N/A
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	N/A
Fastighetens areal	N/A
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	N/A
BTA	N/A
Lekarea inom fastigheten	N/A
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	N/A

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Inkluderat

- Rivning av befintliga förråd.
- Framtagande av uppdaterade handlingar för avrop av entreprenader för servicearbeten och mindre entreprenader.
- Bygglov för nytt fönster i fasad.
- Vitvaror.

Exkluderat

- Tömning av nuvarande förråd och eventuella inventarier i utrymmen.
- Lös inredning såsom stolar, bord, sängar, kaffekokare och dylikt.

KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ska följas i den mån det är möjligt för en ombyggnation. Eventuella avsteg från dessa stäms av med interna sakkunniga.

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.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	N/A
Status detaljplan	N/A
Byggrätt	N/A
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	N/A
U-områden/servitut	N/A

Fastigheten är idag pågående verksamhet för vård- och omsorgsboende. Avsättning för avlopp finns att tillgå vid planerat kök, vatten går att dra från närliggande städ. Kraftmatning går att tillgå från närliggande elrum. Inom tilltänkt ombyggnad finns en betongvägg som det planeras för att sätta in en dörr i, vilket kan komma att kräva avväxlingar. Även urtag för fönster och ventilation i fasad kan komma att behöva avväxlingar.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Det tilltänkta utrymmet används idag som förrådsutrymme, vilka nu tas bort för att ge plats för personalrum.

HANDLINGSLTERNATIV

I tidigare förstudie har man kommit fram till att förrådslokaler på bottenvåningen som för nuvarande inte används är lämpliga att bygga om för ändamålet. Alternativa lokaler har undersökts men dessa lokaler anses inte lika lämpliga ur kostnads- eller arbetsmiljösynpunkt.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från förstudiens färdigställande.

Det alternativ som presenterats i förstudien, ombyggnad av förråd till personalrum, rekommenderas till beslut i nämnd för fortsatt projektering och produktion.

BILAGOR

- Bilaga 1. Ekonomiska konsekvenser 2023-09-27
- Bilaga 2. Bilaga till ekonomiska konsekvenser 2023-09-27
- Bilaga 3. Utredningsskiss blivande 2021-12-20
- Bilaga 4. Behovs- och verksamhetsbeskrivning daterad 2021-09-21



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Victor Gustavsson

Alexander Liljenhed

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se