



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-01-02

Diarienummer: SFF-2023-00209

Handläggare

Annie Gjers

Telefon: 031-365 07 49

E-post: annie.gjers@stadsfast.goteborg.se

## Inriktningsbeslut för ombyggnation och renovering av Toftaåsens vård- och omsorgsboende

### Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner inriktningsbeslut för projekt Toftaåsens vård- och omsorgsboende ombyggnad med en kostnad för fortsatt utredning på 15 mnkr samt en preliminär total projektkostnad på 300-350 mnkr.

### Sammanfattning

Toftaåsen uppfördes 1968 och har under åren genomgått ett antal ombyggnadsarbeten. Toftaåsen är det sista av sjukhemmen, i den så kallade Svartedalsserien, som ännu inte har byggts om till fullvärdiga lägenheter. Idag används fastigheten till flyktingboende, dagverksamhet, måltidsproduktion och lokalvård. Fastigheten har både fuktproblem och farligt avfall som behöver hanteras.

Ärendet initierades av stadsledningskontoret 2 juli 2018 där lokalförvaltningen fick i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda nybyggnation eller ombyggnation av Toftaåsens äldrecenter. Förstudien resulterade i ett förslag med ombyggnation till 72 lägenheter inklusive gemensamma utrymmen och aktivitetsutrymmen. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg beslutade att uppdra till lokalförvaltningen att genomföra föreslagen ombyggnation (stadsdelsnämnden Västra Göteborg, 20 oktober 2020, N137-0296/18, § 200).

Därefter pausades projektet i väntan på införandet av ny hyressättning. Efter samråd med stadsledningskontoret föreslogs att processen återupptas enligt beslutad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen beslutade 18 maj 2022, att komplettera tidigare förstudie och uppdatera kostnaderna.

Den nya förstudierapporten, daterad 28 november 2023, resulterade i två alternativ, ett för ombyggnad samt ett för rivning och nybyggnad. Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar ombyggnad med hänsyn till både tid, ekonomi och genomförbarhet utifrån bevarandeprogram.

Ombyggnadsalternativet innebär att byggnaden rivs till stomrent. Därefter återskapas funktionerna och lokalerna anpassas till verksamhetens behov. Toftaåsen har idag 5 våningar och föreslås kompletteras med ytterligare en våning för det nya fläktrummet. Ombyggnationen kommer generera 78 lägenheter, fördelat på 6 enheter och 3 våningsplan.

Reinvesteringsåtgärderna för tak, fasad och fönster är en förutsättning för att kunna fortsätta använda byggnaden och förlänger byggnadens livslängd med 25 år utan behov av större ombyggnad.

Projektet planeras genomföras under 2025-2029. En förutsättning för att kunna genomföra projektet är att lokalen är helt tomställd. Projektet behöver även samordnas med avveckling av Åkerhus vård- och omsorgsboende, där förslaget är att Toftaåsens vård- och omsorgsboende färdigställs så att verksamheten på Åkerhus vård- och omsorgsboende kan flyttas till det nya Toftaåsen.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Den preliminära, totala projektkostnaden för ombyggnationen uppgår till 300-350 mnkr exkl. investeringsrelaterade driftkostnader. De investeringsrelaterade driftkostnaderna uppgår till 12,4 mnkr och består av nedskrivning av bokfört värde. Investeringsutgiften motsvarar 28-33 tkr/kvm BTA (bruttototalarea).

Ombyggnation utgör den största delen av den totala investeringsutgiften och uppgår till ca 85 procent. Reinvesteringen uppgår till 15 procent och avser underhåll i befintlig byggnad.

|                                            | Projektkostnad<br>(mnkr) | Investeringsrelaterade driftkostnader*<br>(mnkr) |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Toftaåsens ÄBO Ombyggnad och reinvestering | 300-350                  | 12,4                                             |

*\*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivnings och utrangeringskostnader.*

Investeringsutgiften kan jämföras med förstudiens alternativ om rivning av befintligt Toftaåsen och nybyggnad av motsvarande byggnad. Kalkylen för nybyggnadsalternativen landade på 450-500 mnkr, det vill säga ungefär 42-47 tkr/kvm BTA.

Andra jämförelsetal är Skra Bro vård- och omsorgsboende, som har en beräknad total projektkostnad på 41 tkr/BTA.

Äldre, samt vård- och omsorgsnämnden beslutade om preliminär hyra den 10 december 2024.

Prognos för den totala årshyran efter föreslagen ombyggnad är 26,6-29,8 mnkr och inkluderar såväl investering som reinvestering. Hyran per kvadratmeter bruttototalarea blir ca 2500-2790 kr/kvm BTA. Preliminära boendeintäkter uppgår till 10,8 mnkr.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav minimeras denna påverkan under genomförandet.

En del av stadsfastighetsförvaltningen plan för minskad klimatpåverkan handlar om återbruk. I projekteringen kommer en återbruksrapport tas fram och stämmas av med verksamheten.

En stor miljöbesparing i projektet är att det befintliga skalet och stommen på byggnaden behålls och renoveras.

Projektet kommer utforma utemiljön så den fungerar för alla, oberoende av fysiska förmågor. En satsning på utemiljön som fungerar året om har varit en av visionerna på Toftaåsen. Befintliga träd kommer bevaras i största möjliga mån. Utemiljön kompletteras med mindre träd samt växtlighet.

## **Bedömning ur social dimension**

Toftaåsens vård- och omsorgsboende utformas med utgångspunkt från stadens ramprogram, från beprövad vetenskap inom området samt välfärdsteknologi.

Toftaåsens vård- och omsorgsboende har som mål att bli ett modernt och inbjudande vård- och omsorgsboende. Den tilltänkta målgruppen är personer som beviljats ett vård- och omsorgsboende anpassat för den enskildes behov (5 kap. 5 § SoL och 4 kap. 1 § SoL). Behoven kan vara av såväl somatisk, kognitiv och/eller psykiatrisk karaktär. Det är därför viktigt att lokalerna utformas så det fungerar för de som bor och arbetar i byggnaden. Entréplanets restaurang och café ska vara öppna för besökare från allmänheten.

Hyresgästerna ska få tillgång till enskild lägenhet. Verksamheten är mån om att hyresgästen inte ska vara begränsad till den enhet där man har sin lägenhet, utan kunna nå alla ytor i byggnaden. Det ska finnas många rum, miljöer eller aktiviteter som lockar hyresgästerna att röra sig runt i huset, eller i den tillhörande trädgården och uterummet.

Boendet ska skapa förbättrade livsvillkor för äldre genom bland annat generationsöverskridande verksamhet.

## **Samverkan**

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2025-02-03).

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Uppdragsplan Toftaåsen VOB ombyggnad

Bilaga 2 – Ekonomiska konsekvenser Toftaåsens VOB ombyggnad

Bilaga 3 – Förstudiesammanställning Toftaåsens VOB

## Ärendet

Stadsfastighetsnämnden föreslås att fatta inriktningsbeslut.

## Beskrivning av ärendet

En förstudie har genomförts för ombyggnation alternativt rivning och nybyggnation av Toftaåsens vård- och omsorgsboende. Den nya förstudierapporten, daterad 28 november 2023, resulterade i två förslag; en ombyggnad där byggnaden rivs till stomrent och funktioner och lokaler återskapas utifrån verksamhetens behov, samt en rivning och nybyggnad av motsvarande byggnad som ombyggnaden skulle generera. Toftaåsen har idag 5 våningar och förslås kompletteras med ytterligare en våning för det nya fläktrummet. Ombyggnationen kommer generera 78 lägenheter, fördelat på 6 enheter och 3 våningsplan.

Den preliminära, totala projektkostnaden för ombyggnationen uppgår till 300-350 mnkr, vilket inkluderar 15 mnkr för fortsatt utredning. Prognos för total årshyra är 26,6-29,8 mnkr. I summan ingår drifts- och underhållskostnad för hela huset samt kapitalkostnader för investering, reinvestering och befintligt hus. Beslut om hyresprognosen fattades i äldre samt vård- och omsorgsnämnden den 10 december 2024.

## Bakgrund

Toftaåsen uppfördes 1968 och har under åren genomgått ett antal ombyggnadsarbeten. Toftaåsen är det sista av sjukhemmen som ännu inte har byggts om till fullvärdiga lägenheter. Idag används fastigheten till flyktingförläggning och dagverksamheter, men ska efter ombyggnation bli ett vård- och omsorgsboende. Fastigheten har både fuktproblem och farligt avfall som behöver hanteras.

Ärendet initierades av stadsledningskontoret 2 juli 2018 där lokalförvaltningen fick i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda nybyggnation eller ombyggnation av Toftaåsens äldrecenter. Efter genomförd förstudie pausades uppdraget i väntan på införandet av ny hyressättning. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen beslutade 18 maj 2022, att komplettera tidigare förstudie och uppdatera kostnaderna.

I samband med ombyggnad planeras även renovering genomföras.

## Projektets omfattning

Förstudierapporten daterad 28 november 2023 resulterade i två alternativ; ett för ombyggnad och ett för rivning och nybyggnad.

Ombyggnadsalternativen innebär att byggnadens skall behålls i sin helhet men rivs till stomrent invändigt. Därefter återskapas funktionerna och lokalerna anpassas till verksamhetens behov. Toftaåsen har idag 5 våningar och föreslås byggas på ytterligare en våning för det nya fläktrummet. Ombyggnationen kommer att generera 78 lägenheter, gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Reinvesteringsåtgärderna för tak, fasad och fönster är en förutsättning för att kunna fortsätta använda byggnaden och förlänger byggnadens livslängd med 25 år utan behov av större ombyggnad. Solceller på tak monteras i enlighet med stadens mål. Konstruktionen behöver förstärkas för att klara lasterna från det nya fläktrummet och solceller på taket.

Komfortkyla i byggnaden installeras för att hantera inomhusklimatet, främst på sommaren.

I den fortsatte utredningen utreds möjlighet till återbruk.

Alla installationer rivs och nyinstalleras utifrån dagens behov och ny planlösning. Idag finns det sprinkler på våning 2 och 3. Sprinkler kommer kompletteras och installeras i byggnaden utifrån lagkrav.

Utemiljön görs om i sin helhet för att skapa en plats där de boende kan vistas året om.

Lokalen behöver vara tomställd under genomförandet.

Förstudiens alternativ med rivning och nybyggnad innebär rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av motsvarande byggnad som ombyggnaden skulle generera. Detta alternativ togs fram för att kunna jämföra mot ombyggnadsalternativet. Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar ombyggnadsalternativen då produktionstiden blir kortare och projektkostnaden lägre. Det är inte heller utrett om det utifrån bevarandeprogrammet är möjligt att riva befintlig byggnad.

Förstudiens förslag avviker från Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal gällande antal lägenheter samt kvm LOA per hyresgäst. Målet är att skapa ett vård- och omsorgsboende som är så ändamålsenligt som möjligt utifrån förutsättningarna som den befintliga byggnaden ger. I kommande fortsatt utredning behöver de två nyckeltalen balanseras mot varandra med den befintliga byggnadens yta som begränsning.

Eventuella avsteg från nyckeltalen kommer att hanteras enligt riktlinjens principer när samtliga förutsättningar i projektet är klara. Se tabellen nedan för jämförelse mellan nyckeltal och förstudiens resultat.

|                             | Nyckeltal         | Förstudiens resultat |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Antal lägenheter            | 80-100 lägenheter | 78 st                |
| Antal kvm LOA per hyresgäst | 100-120 kvm       | 70 kvm               |

## Projektets skeden

Förstudien är genomförd.

Efter detta inriktningsbeslut är taget går projektet in i nästa skede, den så kallade fortsatta utredningen. Den fortsatta utredningen ska leverera:

- förfrågningshandlingar till totalentreprenad
- tillhörande kalkyl för den totala projektkostnaden
- preliminär hyra

Dessa tas fram genom att utreda den befintliga byggnadens förutsättningar och projektera utifrån dem. Projekteringen ska mynna i 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.

Resultatet av den fortsatta utredningen används sedan som grund för beslutsunderlag till genomförandebeslut.

Efter att genomförandebeslut är taget kan genomförandet av ombyggnationen börja. I detta fall inkluderar genomförandet upphandling av entreprenör, detaljprojektering samt produktion.

## Projektets kostnader

Kostnaden för den fortsatta utredningen bedöms till 15 mnkr, inklusive upparbetade förstudiekostnader.

Den sammanlagda kostnaden för ombyggnadsalternativet (investering på uppdrag av förvaltningen för äldre-och omsorgsförvaltningen och reinvestering på uppdrag av stadsfastighetsförvaltningen) för hela projektet uppgår till 300-350 mnkr, exklusive 12,4 mnkr i nedskrivning av bokfört värde.

Den sammanlagda kostnaden för nybyggnadsalternativet landar på 450-500 mnkr.

Investeringens andel av projektkostnaden motsvarar cirka 85 procent, medan reinvestering står för cirka 15 procent.

### **Kostnader per LOA och BTA**

|                          |              | <b>Kostnad per LOA+BOA</b> | <b>Kostnad per BTA</b> |
|--------------------------|--------------|----------------------------|------------------------|
| Projektkostnad ombyggnad | 300-350 mnkr | 33-39 tkr                  | 28-33 tkr              |
| Projektkostnad nybyggnad | 450-500 mkr  | 49-55 tkr                  | 42-47 tkr              |

### **Projektets tidplan**

Förutsatt att inriktningsbeslut fattas senast april 2025 kan den fortsatta utredningen färdigställas till sommaren 2026.

Om sedan genomförandebeslut fattas senast januari 2027 kan projektet i sin helhet färdigställas omkring sommaren 2029.

### **Projektets kvalitet**

Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från stadens ramprogram, verksamhetens behovsbeskrivning och stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

### **Projektets största risker**

#### **Bygglov och antikvariska bevarandekrav**

Byggnaden ingår i ett nyligen upprättat bevarandeprogram. Ingen antikvarisk utredning har genomförts i förstudien. Därför planeras en antikvarisk utredning göras som första steg i den fortsatta utredningen. På så sätt kan projektet säkerställa att de åtgärder som sedan projekteras är genomförbara ur ett antikvariskt perspektiv. Gäller framför allt den i förstudien föreslagna tillbyggnaden.

#### **Arbetsmiljö- och kostnadsrisker**

Miljöinventeringen påvisade att det finns asbest och PCB-fog i byggnaden. Alla rum i byggnaden har ej kunnat kontrolleras under förstudien då det vid tillfället som besiktningen genomfördes var verksamhet i byggnaden (tillfälligt flyktningsboende). Det finns således risk att mer saneringsarbeten än vad som ingår i den totala projektkostnaden behöver göras.

#### **Skyddsrum**

Det finns två skyddsrum i byggnaden. I förstudien ingick inga åtgärder i skyddsrummen och därmed är eventuellt kostnad för detta inte inkluderat i den totala projektkostnaden. En skyddsrumsbesiktning planeras därför göras tidigt i den fortsatta utredningen för att säkerställa att eventuella åtgärder som krävs på skyddsrummen inkluderas i projektet.

### **Överprövning i upphandling av konsulter**

Då det idag råder brist med uppdrag inom konsultbranschen finns det risk att upphandling av konsulter överklagas. För att minimera denna risk krävs en tät dialog med upphandling samt i största möjliga mån avropa på ramavtal.

Projektet arbetar också med att i upphandlingen ställa tydliga krav som blir svåra att överpröva.

### **Förvaltningens bedömning**

Idag är Toftåsen en byggnad med problem såsom fukt i många utrymmen och farligt avfall. Det är en byggnad som idag inte går att vistas i för de äldre. Vid ett genomförandebeslut kan Toftåsen utvecklas till ett modernt och inbjudande vård- och omsorgsboende, för både personal, de boende, medborgare och anhöriga. Med restaurang och café i entréplan, en utemiljö som främjar de boendens hälsa och en byggnad som får återanvändas till sitt ursprungliga ändamål – ett vård- och omsorgsboende.

Stadsfastighetsförvaltningens samlade bedömning är att investerings- och reinvesteringsåtgärderna är nödvändiga för att upprätthålla byggnaden i bruk, samt att nivån på den samlade projektkostnaden ligger inom accepterade ramar för projektets omfattning och geografiska förutsättningar, baserat på jämförelsetal från liknande projekt där ombyggnation visat sig vara mer kostnadseffektiv än nybyggnation.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



# Uppdragsplan

**PROJEKTNAMN:** Toftåsen 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

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

# 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](mailto:stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se)

Datum 2024-09-19

## **Ekonomiska konsekvenser för ombyggnation av Toftaåsen ÄBO**

### ***Bakgrund***

From 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till lokalnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen har tillsammans med sina hyresgäster påbörjat arbetet med ny hyressättning och har som mål att införa denna från och med den 1 januari 2022.

Mot bakgrund av att ovan utvecklingsarbete pågår blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsområde.

### ***Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser***

1. Preliminär årshyra: 26 600 - 29 800 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 12 400 tkr
3. Preliminära boende intäkter: 10 800 tkr
4. Preliminära förstudiekostnader: 2 900 tkr

### ***1. Årshyra för lokalerna***

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftkostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Driftkostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.

- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

#### *Preliminär årshyra för lokalerna*

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till Stadsfastighetsförvaltningen.

För detta uppdrag bedöms total projektkostnad till mellan 300 mkr och 350 mkr. Eftersom olika projektkostnad ger olika kapitalkostnader kommer hyresnivån förändras baserat på slutgiltig projektkostnad. En lägre projektkostnad kommer ge en lägre årshyra för objektet.

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Prognos total årshyra</b>   | <b>26 600 tkr - 29 800 tkr</b> |
| Kapitalkostnader ombyggnation  | 16 800 - 19 600tkr             |
| Kapitalkostnader reinvestering | 2 600 - 3 100tkr               |
| Befintlig hyra för objektet    | 7 200 tkr                      |

## **2. Investeringsrelaterade driftkostnader**

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångs karaktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

#### *Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader*

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 12 400 tkr. Se nedan specifikation.

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Prognos totala investeringsrelaterade driftkostnader</b> | <b>12 400 tkr</b> |
| Nedskrivning av bokfört värde                               | 12 400 tkr        |
| Evakueringskostnader (etablering och avetablering)          | 0 tkr             |
| Driftkostnad för evakueringsprojekt                         | 0 tkr             |
| Rivningskostnader                                           | 0 tkr             |

## **3. Årshyra till boende**

Stadsfastighetsförvaltningen debiterar verksamheten hyra för hela lokalen.

Verksamheten i sin tur debiterar boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal.

Den preliminära årshyran till boende har beräknats utifrån schablonbelopp för hyra per kvadratmeter, som motsvarar ett genomsnitt av de senast fastställda hyrorna för boende. Stadsfastigheter vill understryka att hyran till de boende kan komma att ändras av samma orsaker som för lokalhyran, se ovan.

| Boende årshyra | Yta kvm | Hyra kr/m2 | Hyra tkr   |
|----------------|---------|------------|------------|
| Lägenheter     | 3088    | 1 815      | 5 600 tkr  |
| Gemensam yta   | 3428    | 1 505      | 5 200 tkr  |
| Totalt         | 6516    |            | 10 800 tkr |

#### *Preliminär årshyra till boende*

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran till de boende uppgå till 10 800 tkr.

#### **4. Förstudiekostnader**

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade förstudiekostnader:

Externa kostnader tex, konsulter: 1 070 tkr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 670 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 1 740 tkr.

Observera att även tillkommande poster som upparbetats mellan detta dokument upprättande och beslut kommer att faktureras beställande nämnd.



**Göteborgs  
Stad**

**Delprocess**  
1. Förstudie

**Kravnivå**  
Gul

**Dokumentansvarig**  
Therese Wannebo

**Fastställt**  
2023-03-22

**Fastställare**  
Lina Cavallin

---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

# Förstudierapport

**BESTÄLLANDE NÄMND: Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen**

**Projektledare: Hasanen Hussein**

2023-11-28



## Innehåll

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>UPPDRAGET .....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>OMFATTNING .....</b>                 | <b>5</b>  |
| AREA .....                              | 5         |
| INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT .....         | 5         |
| KVALITETSPLAN .....                     | 10        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>            | <b>11</b> |
| FASTIGHETEN .....                       | 11        |
| BEFINTLIGA BYGGNADER .....              | 11        |
| <b>REKOMMENDATION TILL BESLUT .....</b> | <b>12</b> |
| <b>EKONOMI .....</b>                    | <b>12</b> |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....           | 13        |
| REKOMMENDATION .....                    | 13        |
| <b>RISK- OCH KONSEKVENSANALYS .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Tidplan .....</b>                    | <b>14</b> |
| <b>BILAGOR .....</b>                    | <b>14</b> |



## UPPDRAGET

| BESTÄLLNING                               |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beställande nämnd                         | Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen |
| Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret | 2018-07-02<br>1107/18                     |
| UPPDRAGSINFORMATION                       |                                           |
| Projektnummer                             | 15831                                     |
| Diarienummer                              | 230-0625/18                               |
| Projektledare                             | Hasanen Hussein                           |
| OBJEKTSINFORMATION                        |                                           |
| Fastighetsägare                           |                                           |
| Geografiskt område                        | Göteborg Järnbrott                        |
| Fastighetsbeteckning                      | 171:1                                     |
| Bokfört värde                             |                                           |
| Övernattning                              |                                           |
| BEHOV                                     |                                           |
| Verksamhet:                               | Vård- och omsorgsboende                   |
| Antal lägenheter                          | 78                                        |
| Totalt antal platser                      |                                           |
| - Antal tillskapade platser               |                                           |
| - Antal ersatta platser                   |                                           |
| Övernattning                              |                                           |
| Idrottshall                               | Ange ägarskap                             |

Detta uppdrag avser ombyggnad av ett befintligt boende till modernt äldreboende. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har tagit fram en behovsbeskrivning för en planerad om- och tillbyggnad av Toftaåsens äldreboende på Toftaåsgatan 82. Projektet tar sikte på att skapa ett modernt och inbjudande äldreboende med tilltalande inre såväl som yttre miljö samt en utökad verksamhet. Visionen är att skapa ett boende som är vackert och där vi tar hänsyn till hyresgästernas integritet.

De privata lägenheterna utgår från en hemkänsla där upplevelsen för den enskilde hyresgästen ska vara som att bo i egen lägenhet.

Den tilltänkta målgruppen är personer som beviljats ett vård- och omsorgsboende anpassat för den enskildes behov (5 kap. 5§ SoL och 4 kap. 1§ SoL). Behoven kan vara av såväl somatisk, kognitiv och/eller psykiatrisk karaktär. I tillägg ska person den enskilde kunna bo kvar oavsett vilket vård- och/eller omsorgsbehov man får i framtiden och



---

**Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter**

vilka eventuella tillkommande behov som uppstår. Därmed ska boendet byggas utformas på ett sådant sätt så att det underlättar omställning ur ett multikompatibelt perspektiv.

Som hyresgäst ska man inte vara begränsad till den enhet där man har sin lägenhet. Avdelningen/Verksamheten önskar uppnå en hotellkänsla i allmänna utrymmen. Det ska finnas många rum, miljöer eller aktiviteter som lockar hyresgästerna att röra sig runt i huset, eller i den tillhörande trädgården och uterummet.

Entréplanet ska vara öppet för besökare till restaurangen och caféet. Ytorna ska inbjuda till samvaro. Tekniken ska vara så utvecklad så att dörrar inte upplevs som ett hinder och att inredning och färgsättning manar till aktivitet men också skänker trygghet och förutsägbarhet. Utformningen bör även hindra obehöriga besökare att röra sig fritt i huset. Boendets utformning ska förebygga, motverka och minimera behovet av skydds- och begränsningsåtgärder. Vård- och omsorgsboendet ska vara attraktivt för den tilltänkta målgruppen och dess anhöriga.

Visionen är att vara ett hälsofrämjande boende som ger möjligheter till god hälsa genom fysisk aktivitet, sociala aktiviteter och utevistelser året om. Boendet ska underlätta för den enskilde att bibehålla och underhålla relationer, samvaro med anhöriga och övriga boende. Boendet ska vara inbjudande till att skapa förbättrade livsvillkor för äldre genom bl a generationsöverskridande verksamhet.

Välfärdsteknologin ska vara väl utvecklad och underlätta självbestämmandet, delaktigheten och bidra till en god hälsa för den enskilde samt underlätta det vardagliga arbetet för medarbetarna. Boendet ska ge förutsättningar till en god arbetsmiljö för medarbetarna och vara en del i stadens strävan efter att vara en Attraktiv arbetsgivare. Det är viktigt att huset är miljövänligt och kemikaliefritt i så stor utsträckning som möjligt



# OMFATTNING

## AREA

| TOTAL                                                  |                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| BTA                                                    | 10 624 m <sup>2</sup> |
| LOA                                                    | 5420 m <sup>2</sup>   |
| BOA                                                    | 3666 m <sup>2</sup>   |
| LOA + BOA / BTA                                        | 0,85                  |
| KVADRATMETER PER BOENDE FÖRUSATT EN PERSON PER HUSHÅLL |                       |
| LOA                                                    | 70 m <sup>2</sup>     |
| BTA                                                    | 136 m <sup>2</sup>    |

## INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Förstudien utgår från stadens ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgboende samt behovsbeskrivningen.

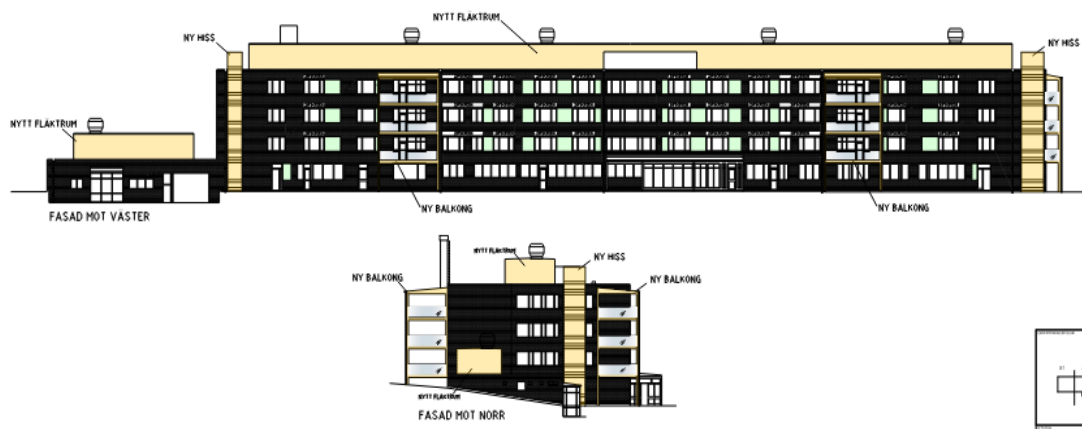
Vidare har Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar, TKA legat till grund för utformning.

I uppdraget har ingått att utreda en ombyggnation och tillbyggnad av Toftaåsen Äldreboende (ÄBO).

Under förstudiearbetet har utvecklingsledare/verksamheten deltagit och möten har hållits löpande för att utvärdera framtagna förslag.

Under utredningen har arkitekt tagit fram olika förslag på placering av fläktrum, detta på grund av fuktig krypgrund som inte är lämpligt för ventilationskanaler.

Förslaget som valts ut av utvecklingsledare tillsammans med projektledare är att placera fläktrummet på taket.





---

**Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter**

Förstudie har utrett den befintliga anläggningens förutsättningar för att skapa fler bostadslägenheter än vad den nuvarande byggnadens utformning rymmer.

Vid ombyggnation kan befintlig byggnad inrymma 78 lägenheter fördelat på 3 våningar.

### **Plan 1**

På plan 1 har vi tillskapat nya omklädningsrum, förråd för boende samt förråd för verksamheten. Nya lägenhetsförråd kommer att placeras i befintligt fläktrum.

### **Plan 2**

På plan 2 är köket nytt och restaurangen har fått ny placering i närhet till huvudentrén. Restaurangen har plats för 50 personer. Det finns plats för pentrydel och braskamin för trivsel. Det finns även reserv för uppvärmning.

Personal har fått egen entré. Det finns även gemensamma kontor- och personalutrymmen.

I entrén har det tillkommit en lounge, utrymme för sittplatser samt postfack. Den befintliga vaktmästardelen ska byggas om.

Vi kommer att installera två nya hissar. De befintliga hissarna med äldre ytskikt kommer att rustas upp i samband med ytskiktsrenovering.

### **Plan 3-5.**

På plan 3-5 finns 78 lägenheter varav 26 lägenheter per våning.

På varje våningsplan förbereds 2 lägenheter som kan enkelt konverteras till en större lägenhet. Det kommer finnas möjlighet att öppna och stänga mellan enheter för att göra de större eller mindre.

På varje våningsplan finns även:

- 2 st gemensamma utrymme med braskamin
- 2 st köks del med tillhörande inglasade balkonger
- 2 st aktivitetsrum
- 2 st dok/mötesrum
- 2st vil/mötesrum
- 2 st Återvinnings rum.

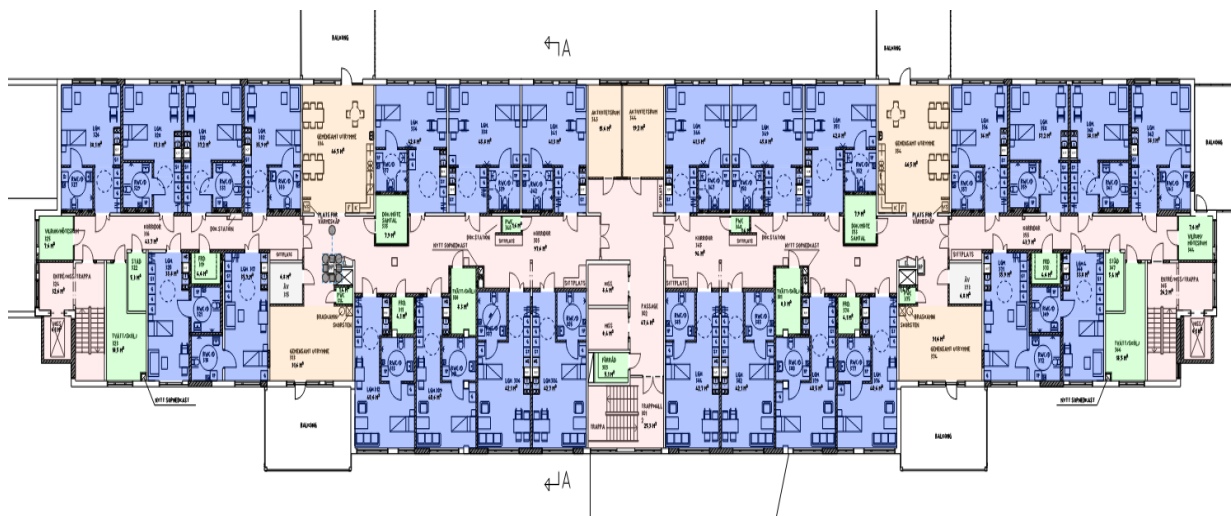


---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

På varje avdelning finns

- 1 st dok-station
- 1 st tvätt- och sköljrum
- 1 st personal-WC
- 1 st förråd med grundutrustning



### Ny reservkraft byggnad

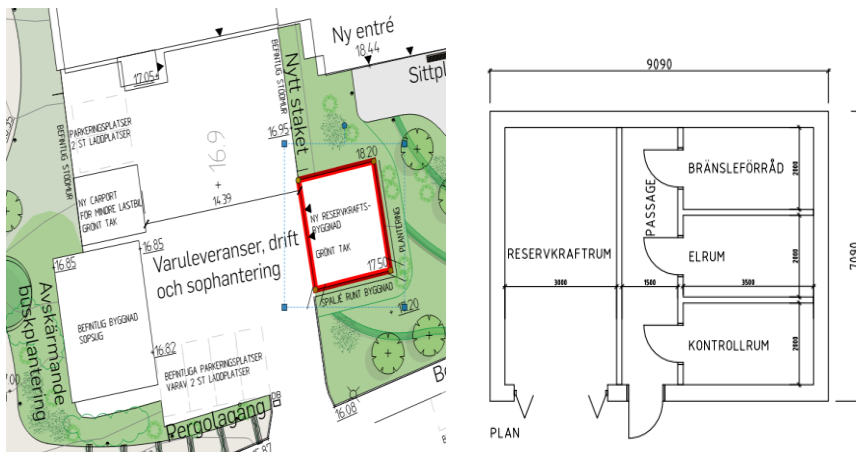
Reservkraftbyggnaden uppförs som en fristående byggnad med följande utrymmen:

- Reservkraftrum med aggregat och generator, ljuddämpare, luftintag och avgasrör.
- Bränsleförråd med påfyllning utifrån.
- Elrum med ställverk och gruppcentral.
- Kontrollrum för övervakning och test.
- Passage mellan utrymmena Aggregatet dimensioneras för 450 kVA för att motsvara nuvarande kapacitet i elnätet till byggnaden.

Tank dimensioneras för 168 timmars drift, ca 10m<sup>3</sup>.



## Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



### Utemiljö:

Ny utemiljö med tillhörande uteplatser enligt utemiljöförstudie.

Det kommer finnas gemensamma balkonger och uterum för god kontakt med utemiljön året om.



### Sprängning:

För att tillgodose krav på förbättrad tillgänglighet öppenhet och en välkomnande entré föreslår förstudien att delar av den bergvägg som man möts av som besökare skall sprängas bort till en del. En trekant ger en öppning för en visuell kontakt med den södra entrén och möjlighet för boende och besökare och flanera ut med huset och den nya loungens uterum.

Berget har inte undersökts och konsekvenser av bergschakt i direkt anslutning till byggnaden är inte utredd.

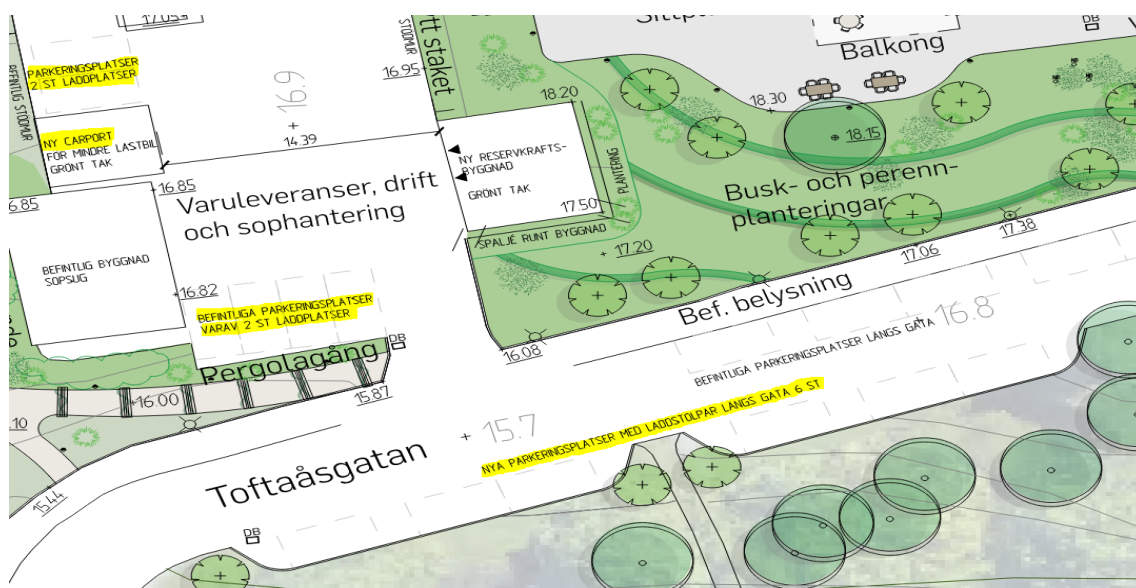


Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



**Parkering:**

12st parkeringar för tjänstebilar förses med ladduttag och en ny carport för lastbilen.



**Evakuering:**

Förstudien har utgått från en komplett ombyggnad där hela anläggningen evakueras.

I dagsläget bor ukrainska flyktingar på Toftaåsen och de beräknas vara utflyttade till 31 mars 2024.



## KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer.

Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar och rumsfunktionsprogram.

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.

Under arbetets gång har avstämningar gjorts med Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, där synpunkter inhämtats inför det fortsatta arbetet.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## **FASTIGHETEN**

Fastigheten Järnbrott 171:1. Tomten är kraftigt kuperad och omfattar en area av 18 028 kvm, inga servitut eller u-områden.

Tomtens norra del ansluter till området närmast västerleden med intensiv biltrafik. I söder finns Reningsverksgatan med ett fåtal Industri /lagerbyggnader.

Väster om äldreboendet finns envånings radhusbebyggelse och i öster ansluter allmän mark i form av ett naturområde. Tomten ligger på radonkartan inom området anger Normal till Låg nivå. Mätning utförd 2004-01-14, Långtidsmätning gav 18 Bq/m<sup>3</sup>.

## **BEFINTLIGA BYGGNADER**

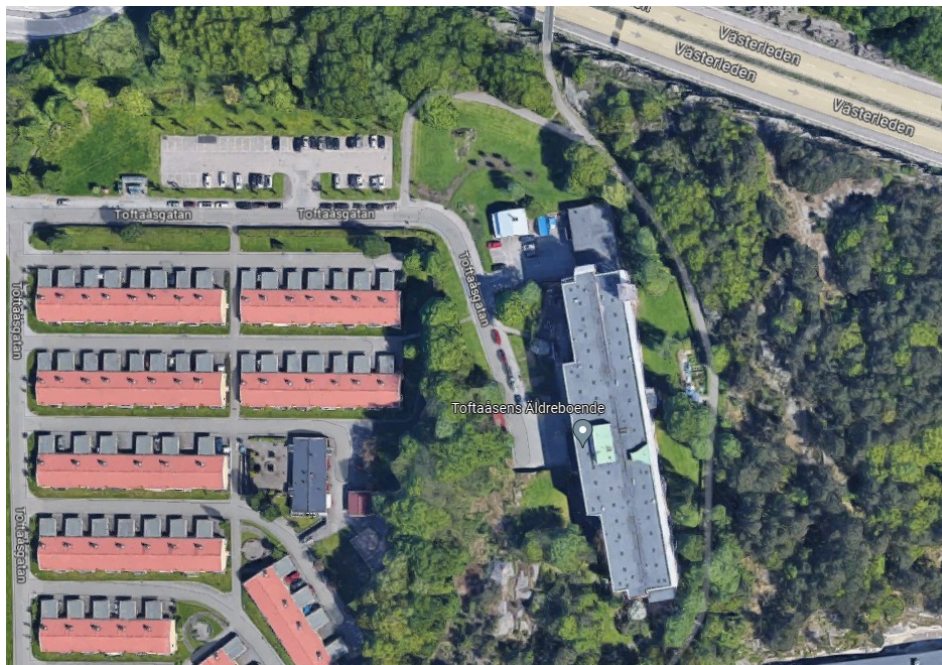
Toftaåsen sjukhem uppfördes ca 1968 på Toftaåsgatan 82 och har under åren genomgått ett antal ombyggnadsarbete / komplettering. Byggnaden fungerade tidigare (2019) som äldrecenter med korttidsvistelse, växelvård och dagverksamhet. Boendet hade flerbäddsrums och ett fåtal enkelrum och gemensamma utrymmen för samvaro och aktiviteter. Tidigare fanns även kiosk och frisör i lokalen, samt en restaurangverksamhet som var öppen under vardagar och tillgänglig för allmänheten och besökande. Idag används fastigheten för tillfälligt boende (flyktinförläggning). Äldrecentret ingår i den så kallade Svartedalsserien, men till skillnad från de övriga är det inte ombyggt till fullvärdiga lägenheter.

Toftaåsens äldreboende ligger i grönskande omgivningar med naturmark och varierande topografi med inslag av berg i dagen. I direkt närhet ligger ett bostadsområde med radhuslängor, en större parkeringsyta och i närområdet finns verksamheter som handel, bank och snabbmatställen. Boendet nås med buss från hållplats Toftaåsgatan, cirka 300 meter från entré, eller med flexlinjen som stannar direkt utanför huvudentrén, hållplats 2401. Kring fastighetens norra och östra sida går en gång- och cykelväg som förbinder Toftaåsgatan via en bro norrut över Västerleden samt även till bostadsområden och handelscentrum söderut. Västerleden passerar förbi strax norröver med Frölundamotet som närmsta avfart.



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



## REKOMMENDATION TILL BESLUT

### EKONOMI

Allt. 1 ombyggnation

Projektkostnad totalt 324 100 000 kr varav

Investering 278 400 000 kr

Reinvestering 45 690 000 kr

Allt. 2 Nybyggnation lika bef.byggnad (BTA 10 624 kvm)

Projektkostnad totalt 469 000 000 kr

Nybyggnad 452 000 000 kr

Rivning 17 000 000 kr



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

| Alt 1 - Ombyggnation                                |                   | Alt 2 - Nybyggnation                                 |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Hyreskostnad</b>                                 |                   | <b>Hyreskostnad</b>                                  |                   |
| Driftkostnad                                        | 5 278 224         | Driftkostnad                                         | 5 278 224         |
| Underhållskostnad                                   | 851 018           | Underhållskostnad                                    | 851 018           |
| Bef kap kostnader                                   | 818 639           | Bef kap kostnader                                    | -                 |
| Avskrivning                                         | 11 775 633        | Avskrivning                                          | 16 422 667        |
| Ränta                                               | 7 292 250         | Ränta                                                | 10 170 000        |
| <b>Total årshyra som ska inkluderas i förstudie</b> | <b>26 015 765</b> | <b>Total årshyra som ska inkluderas i förstudien</b> | <b>32 721 909</b> |

## REKOMMENDATION

Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar att investeringsbeslut fattas och att förstudien kan användas som utgångspunkt för fortsatt programarbete och projektering.

## RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Dessa osäkerheter/risker kan föreligga i projektet.

- Administration och beslutprocesser är en osäkerhet som SFF inte råder över.
- Risk för överklagan av bygglov finns alltid när bygglov krävs. Konsekvensen av detta blir att tidplanen kan bli försenad.
- Risk för överklagan av upphandling (olika steg).
- Omvärldsfaktorer (inflation etc)
- Arbetsmiljö- och kostandsrisker: Miljökontrollen påvisade att det finns asbest, PCB-fog i byggnaden. Alla rum i byggnaden har ej kunnat kontrolleras under förstudie då det är boende i byggnaden (tillfälligt flyktningsboende). Sanering av asbest och PCB kan vara kostsam och tidskrävande.
- Vi har två skyddsrum. De kan bli konsekvenser att göra åtgärder i dessa när bygglov söks för övriga ändringar. Ingen besiktning av



---

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

skyddsrum har gjort i förstudie eftersom inga åtgärder i skyddsrum planeras.

## Tidplan

### Preliminär tidplan.

#### Alt. 1: Ombyggnation

*(Startas mars 2024- och avslutas sep 2027)*

- Upphandling projektering: 3 månader (mars 2024-juni 2024)
- Projektering: 7 månader (aug 2024-april 2025)
- Upphandling entreprenör: 4 månader (april 2025-aug 2025)
- Produktion: 24 månader (sep 2025-sep 2027)

#### Alt. 2: Nybyggnation

*(Startas mars 2024- och avslutas jan 2029)*

- Upphandling projektering: 3 månader (mars 2024-juni 2024)
- Projektering: 7 månader (aug 2024-april 2025)
- Upphandling entreprenör: 4 månader (april 2025-aug 2025)
- Sanering 2 månader (sep 2025-nov 2025)
- Rivning 12 månader (dec 2025-dec 2026)
- Nybyggnation 24 månader (jan 2027-jan 2029)

## BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser ombyggnation 2023-10-06
- Ekonomiska konsekvenser nybyggnation 2023-11-28
- Utredningsskisser 2023-08-30
- Tekniska utredningar storkök 2023-08-30
- Tekniska utredningar EI 2023-08-30
- Tekniska utredningar VVS 2023-08-30
- Tekniska utredningar utemiljö och illustrationsplan 2023-08-30
- Kalkyl 2023-09-27



### **Representanter från berörda parter**

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Äldre samt vård-och omsorgförvaltningen

Ulrika Laholm

Hasanen Hussein

### **Stadsfastighetsförvaltningen**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se](mailto:stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se)