

Styrelsehandling 11

Utfärdat 2018-05-18
Diarienummer 0072-18

Bygg och fastighet
Tobias Hagman
Telefon 0706-43 77 00
E-post: tobias.hagman@p-bolaget.goteborg.se

Investeringsbeslut för byte av fasad på parkeringshus Per Dubb

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att genomföra projektering samt byte av fasad på parkeringshus Per Dubb till ett belopp som uppgår till högst 15 200 tkr.

Sammanfattning

Tegelfasaden på P-hus Per Dubb lossnar och trillar ned på gångyta/körbana, fasaden är därför inklädd i ett nät sedan 2017. En tillståndbedömning har konstaterat att tegelfasaden är i behov av åtgärd. Efter en Life Cycle Cost (LCC) analys av de två alternativen att behålla delar av den befintliga fasaden eller att byta ut hela fasaden tog beredningsgruppen beslut 2017-12-15 att vi skall arbeta vidare med ett utbyte av hela fasaden. Arkitektfirman Kanozi tog sedan fram flera förslag och efter vidare bearbetning av dessa tog ledningsgruppen beslut 2018-04-13 om ett förslag. Förslaget innebär en genomsläpplig fasad i cortenstål som har en utanpåliggande trappa och en tydlig entré. Entreprenaden för fasadbytet planeras att starta i slutet av 2018 och avslutas kvartal 2 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen uppskattas i dagsläget till 15 200 tkr för hela projektet.
Utrangeringen av den gamla fasaden innebär en påverkan på bolagets resultat 2019 med ca 1 500 tkr.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Den nya utanpåliggande trappan och även utformningen för norra fotgängarentrén minskar risken för konflikt mellan gående och fordon som kör in och ut från parkeringshuset.

Jämställdhetsperspektivet

Bolagets arbetssätt ”jämställd parkering” innebär att anläggningarna skall upplevas som trygga och säkra. Den nya genomsläppliga fasaden bidrar till att p-huset upplevs som en trygg och säker plats att vistas på genom upplevelsen av att känna sig sedd och att man själv kan se ut. Den utanpåliggande trappan ger också en möjlighet att ta sig mellan våningsplanen samtidigt som man både blir sedd och ser ut över närmiljön.

Mångfaldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Projektet väljer att använda material med lång hållbarhet och projektera med fokus på smarta miljöval.

Omvärldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Projektbeskrivning

Bakgrund

I januari 2017 upptäcktes att bitar från tegelfasaden på P-hus Per Dubb lossnar och trillar ned på gångyta/körbana. Som säkerhetsåtgärd sattes ett nät upp på fasaden. Under våren 2017 har företaget Betong24 på uppdrag av Parkeringsbolaget gjort en tillståndsbedömning och konstaterat att tegelfasaden är i behov av åtgärd. Efter att två förslag tagits fram, ett där man behåller delar av fasaden och ett där man byter ut hela fasaden så beställdes en Life Cycle Cost (LCC) analys av ÅF Infrastructure AB. LCC analysen visade att det är billigare att bevara den befintliga fasaden men att det alternativet innehåller stor osäkerhet samt att det finns möjlighet att det går att utforma en ny fasad till en lägre kostnad än det förslag som användes i LCC analysen.

Beredningsgruppen beslutade 2017-12-15 att Byggavdelningen arbetar vidare med alternativet att byta fasad.

Syftet är att skapa en fasad med lång livslängd som även är estetiskt tilltalande. Genom åtgärd av fasaden bidrar vi till stadsutvecklingen genom att erbjuda ett estetiskt tilltalande och väl fungerande P-hus som upplevs tryggt och säkert. Vi åtgärdar för att det skall hålla i många år framöver och för att vi skall kunna fortsätta erbjuda parkering i anslutning till Sahlgrenska sjukhuset.

Arkitektfirman Kanozi tog fram ett flertal förslag för utformning av ny fasad och de fick sedan input från Parkeringsbolaget och arbetade vidare vilket resulterade i två förslag. Ledningsgruppen tog 2018-04-13 beslut om att gå vidare med ett av förslagen. Förslaget innebär en genomsläpplig fasad i cortenstål med en utanpåliggande trappa samt en välkomnande och tydlig entré. Fasadens utformning gör att det tydligt framgår i vilken del av byggnaden man befinner sig samt att man får upplevelsen av att se ut och att bli sedd. Fasadens knyter an till den omgivande miljön som består av en del berg.

Det är inte aktuellt att sätta solceller på fasaden på parkeringshuset då den ligger i nordostläge vilket gör den olämplig för solceller. Eventuella solceller på taket på parkeringshuset ingår inte i detta projekt utan utreds i sådana fall i ett separat projekt inriktat på solceller,

Ärendet

Fasaden dvs. klimatskalet behöver bytas ut för att säkerställa fastighetens tekniska livslängd.

Tidplan

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Beslutsinstans
Förstudie	2017-06-16	Dec 2017	Beredningsgruppen
Program	Q1 2018	Q2 2018	
Projektering	Q2 2018	Q3 2018	Styrelse
Upphandling entreprenör	Q3 2018	Q3 2018	
Utförande	Q4 2018	Q2 2019	

Nyttan med affären/investeringen kopplat till ägardirektiv och uppdrag:

Stadsutveckling i form av attraktiv stadsmiljö

Fasadbytet kommer att bidra till en mer attraktiv stadsmiljö genom att dess utformning, material och belysning förhåller sig till och harmonierar med både tillkommande byggnader med moderna glasade fasader och med befintliga byggnader med tyngre tidsenliga tegelfasader.

Mobilitet och förändrade resvanor, Samnyttjande - gemensamma anläggningar

Per Dubb p-hus har ett centralt och tillgängligt läge i området och bedöms spela en viktig roll i den gröna transportplan som tas fram som en del i detaljplanens förutsättningar. En grön transportplan är en överenskommelse mellan ingående parter om att gemensamt ansvara för att nå mål som t ex att främja hållbart resande och god mobilitet för olika trafikantgrupper och att på så sätt medverka till att uppfylla stadens mål och strategier på trafik- och miljöområdet.

Trygga, säkra, jämställda och hållbara anläggningar

Fasadens genomsiktighet bidrar till att parkeringshuset upplevs som en trygg och säker plats att vistas på. Människor som befinner sig i byggnaden kommer att uppleva att de har god överblick över omgivningen genom den transparenta fasaden samtidigt som att det som händer inne i parkeringshuset syns väl från utsidan. Att uppleva sig sedd och själv kunna se ut är viktiga aspekter för en upplevd trygg fysisk miljö.

Orienterbarhet är en annan viktig förutsättning för en trygg miljö. Den utanpåliggande trappan tillsammans med mer tydligt annonserade entréer gör det lättare att förstå hur man som gående skall hitta rätt.

Fasadbytet bidrar till att vi kan erbjuda ett p-hus som är hållbart och av god kvalitet.

Fasadbytet bidrar även till att bolagets fastighetsförvaltning håller god kvalitet genom att vi vårdar och utvecklar anläggningen. Vid val av nytt fasadmateriäl har fokus legat på att välja robusta material som har lågt behov av underhåll och samtidigt fungerar tillsammans med omgivande tegelfasader. Fasaden kommer att kläs med cortenstål samt stål med en glansig yta.

Göteborgs Stads Parkerings roll i frågan i förhållande till eventuella samverkansparter

Parkeringsbolaget deltar aktivt i arbetet med pågående detaljplan och-är även en aktiv part i arbetet med grön transportplan.

Ekonomisk hållbarhet

Bytet av fasaden bidrar till att säkerställa den ekonomiska hållbarheten. Vi har valt att byta ut fasaden istället för att försöka reparera den befintliga fasaden då en reparation av befintlig fasad innebär stor osäkerhet och det är oklart hur lång livstid fasaden skulle få. Genom att byta ut fasaden skyddar vi oss mot oväntade kostnader som skulle kunna uppstå om vi istället reparerar befintlig fasad med osäker hållbarhet som följd.

Lönsamhetsanalys

Investeringen uppskattas i dagsläget till 15 200 tkr för hela projektet som fördelas enligt tabell nedan. Kostnad för uppförandet av den nya fasaden är bedömd av en kalkylator och är baserad på det valda förslaget av utformning av den nya fasaden. Kostnaden inkluderar att sockeln på p-huset också kläs in i cortenstål. Kostnad för rivning av fasaden är bedömd av Betong24 i samband med tillståndsbedömningen.

Program och Projektering (15% av utförandekostnad)	1800 tkr
Rivning tegelfasad	3400 tkr
Ny fasad	8600 tkr
Oförutsett (10% av ovan)	1400 tkr
Totalt:	15200 tkr

Bokfört värde på den befintliga komponenten klimatskal uppgår till cirka 1 500 tkr vilket kommer att kostnadsföras 2019 vid bytet till den nya fasaden. Den nya komponentens årliga avskrivning bedöms till 300 tkr och avskrivningstiden 50 år. Parkeringshuset bedöms med sin centrala placering kunna få en hög beläggning.

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

- Risk att budgeten överskrids då byggbranschen är överbelastad.
- Risk att budgeten överskrids då stålpriserna snabbt kan förändras.
- Risk att projektet blir försenat om vi inte får några anbud på entreprenaden.
- Risk att projektet blir försenat om vi inte får konsulter när vi behöver dem.

Slutsats

Vi föreslår att styrelsen skall besluta om en investering i form av ubyte av fasaden på parkeringshus Per Dubb. Den nya fasaden kommer att bli enligt det förslag som Kanozi har tagit fram, en genomsläpplig fasad i cortenstål med en utanpåliggande trappa. Framöver kommer det även att bli aktuellt med ett helhetsgrepp på fastigheten där man exempelvis arbetar med belysning och trapphus (invändigt) men i dagsläget är det åtgärden av fasaden som är prioriterad och aktuell.

Tobias Hagman
Avdelningschef Bygg & Fastighet

Maria Stenström
vd

Uppdrags-/Projektbeskrivning för byggprojekt

Uppdrag/Projekt: Per Dubb åtgärd fasad

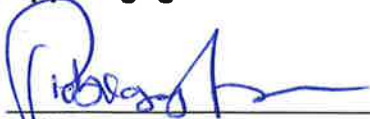
**Delprocess: Program
Projektering**

Datum: 2018-03-09

Projektnr: 1414

Attest för att genomföra den delprocess som denna uppdrags-/projektbeskrivning avser

**Datum: 2018-03-09
Uppdragsgivare Tobias Hagman**


Tobias Hagman

**Datum: 2018-03-09
Uppdragstagare Eva Larsson**


Eva Larsson

Innehåll

Uppdrags-/Projektbeskrivning för byggprojekt.....	1
1. Idé och bakgrund	4
2. Beskrivning av uppdraget/projektet.....	4
2.1. Syfte/effektmål	4
2.2. Identifierade risker	4
2.3. Ekonomi.....	4
2.4. Tidplan.....	4
2.5. Avgränsningar	4
2.6. Teknik.....	5
2.7. Ekologisk hållbarhet	5
2.8. Social hållbarhet	5
2.9. Kvalitet	5
2.10. Erfarenhetsåterföring	5
2.11. Besluts punkter	5
2.12. Ändring av uppdraget	5
2.13. Uppföljning.....	5
2.14. Projektavslut	5
3. Aktuell delprocess: Program.....	6
3.1. Syfte och mål	6
3.2. Tidigare beslut	7
3.3. Organisations- och projektroller	7
3.4. Budget.....	7
3.5. Tid- och aktivitetsplan	8
3.6. Rutiner för ledning, styrning och kontroll för aktuell delprocess.....	8
3.7. Avslut av delprocess	8
4. Resultat för aktuell delprocess	8
4.1. Målen - utfall	8
4.2. Utfall tidplan.....	8
4.3. Utfall kostnader, inklusive resurser	8
4.4. Frågor att ta med till nästa skede.....	9
5. Beslut	9
6. Bilagor (finns i projektrummet)	
Betong 24 Tillståndsbedömning 2017-06-09	
Kanozi Fasadförslag 170929	
ÅF LCC 171130	

Underlag beslut beredningsgruppen "171213 Lägesrapport"
Protokoll från beredningsgruppen 171215
Hållbarhetsprogram 171222
Egenkontroll 180104

1. Idé och bakgrund

I januari 2017 upptäcktes att bitar från tegelfasaden på P-hus Per Dubb lossnar och trillar ned på gångyta/körbana. Som säkerhetsåtgärd sattes ett nät upp på fasaden. Under våren 2017 har företaget Betong24 på uppdrag av Parkeringsbolaget gjort en tillståndsbedömning och konstaterat att tegelfasaden är i behov av åtgärd. (Se rapport från Betong24).

2. Beskrivning av uppdraget/projektet

2.1. Syfte/effektmål

Syftet är att skapa en fasad med lång livslängd som även är estetiskt tilltalande. Genom åtgärd av fasaden bidrar vi till stadsutvecklingen genom att erbjuda ett estetiskt tilltalande och väl fungerande P-hus som upplevs tryggt och säkert. Vi åtgärdar för att det skall hålla i många år framöver och för att vi skall kunna fortsätta erbjuda parkering i anslutning till Sahlgrenska sjukhuset.

2.2. Identifierade risker

Omfattning och kostnad för åtgärder i befintliga konstruktioner är alltid svåra bedöma. I projektet ska ett kontinuerligt riskarbete genomföras för att ha kontroll på omfattning och kostnad.

2.3. Ekonomi

I budget finns 6 300kr avsatt för detta projekt. Nedan har vi använt kostnadsförslag från Betong24 (tillståndsbedömning 170530).

Kostnader för konsulter för framtagande av program och förfrågningsunderlag samt bygglösning uppskattar vi till 15% av utförandekostnaden.

Program/projektering	1 275 000
Ny fasad	8 500 000
SUMMA:	9 475 000

2.4. Tidplan

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Ansvarig
Förstudie	2017-06-16	Dec 2017	Eva Larsson
Program	Q1 2018	Q2 2018	Eva Larsson
Projektering	Q2 2018	Q3 2018	Eva Larsson
Upphandling entreprenör	Q3 2018	Q3 2018	
Utförande	Q4 2018	Q2 2019	

2.5. Avgränsningar

Projektet omfattar åtgärd av tegelfasad.

2.6. Teknik

2.7. Ekologisk hållbarhet

Projektspecifikt hållbarhetsprogram för projektet är framtagen.

2.8. Social hållbarhet

Projektspecifikt hållbarhetsprogram för projektet är framtagen

2.9. Kvalitet

Funktionell och estetisk fasad. Se även 3.1.

2.10. Erfarenhetsåterföring

Betong24 har gjort en tillståndsbedömning på fasaden som ligger till grund för detta projekt. LCC utförd av ÅF för 2 fasadalternativ framtagna av Kanozi. (se rapport från ÅF)

Behålla stora delar av fasaden

Helt ny fasad

2.11. Beslutspunkter

Beslutspunkter som ska finnas mellan delprocesserna då uppdragsgivaren vill ha ett aktivt beslut om uppdraget ska gå vidare till nästa delprocess.

☒	Förstudie
☒	Program
☒	Projektering
☒	Produktion
☒	Avsluta projektet

2.12. Ändring av uppdraget

Uppdragsgivaren beslutar om eventuellt förändringar av uppdraget och hur dessa skall hanteras.

2.13. Uppföljning

Uppföljning mellan uppdragsgivare och uppdragstagare sker enligt 3.6

2.14. Projektavslut

Projektet är avslutat när:

- All teknisk dokumentation är överlämnad och kvitterad
- Projektet är överlämnat till drift.
- Slutlig ekonomisk redovisning av projektet är gjord
- Slutrapporten är upprättad och godkänd
- Egenkontroller för beslutade och genomförda delprocesser är dokumenterade

- Ekonomiavdelningen är meddelad om projektavslut.
- Kunskaps- och erfarenhetsåterföring är dokumenterad

3. Aktuell delprocess: Program

3.1. Syfte och mål

Förutsättningar och frågor som ska besvaras i program/projekteringsfasen:

- **Förutsättningar för genomförandet**
 - Plats för etablering (entreprenören)
 - Markyta framför p-hus vilka intressenter finns?
 - Markägare för yta i spårvagnsslinga? (ev plats för etablering)
 - Göteborgs spårvägar – krav under utförande?
 - Västfastigheter – krav under utförande?
 - Det finns en helikopterplatta på taket, verksamheten ska fungera under hela utförandet.
 - P-huset behöver vara i drift under hela reparationstiden. Både bilar och människor skall kunna ta sig in och ur P-huset på ett säkert sätt.
 - Ambulanstrafik får ej störas
- **Utformning av fasad**
 - Krav enligt gällande detaljplan ska stämmas av
 - Ska tåla belastning av helikoptertrafik
 - Ta hänsyn till framtida behov av att eventuellt bygga ytterligare våningar
 - Livslängd ny fasad 30 år (antagen ursprunglig livslängd 50 år – 20år)
 - Koncept Sveriges Bästa Parkering - Välkomnande entréer
- **Önskad leverans från arkitekt**
 - 3 förslag på fasadutformning (mer detaljerat se noteringar startmöte Kanozi)
 - Bygglovshandling
 - Förfrågningsunderlag
- **Önskad leverans från konstruktör**
 - Förfrågningsunderlag
- **Önskad leverans från kalkylator**
 - Kalkyl för byggkostnad
- **Internt P-bolaget**
 - Statistik över beläggning behöver tas fram och analyseras – kundpåverkan
 - Kommunikation av vad som är på G (förklaring till blåa skyddsnätet) – kommunikationsplan (kunder, verksamheter, byggfas)
 - Intressentanalysen kompletteras med en riskanalys

3.2. Tidigare beslut

Se beslutslogg (5).

3.3. Organisations- och projektroller

Organisation/mötesstruktur: Enligt mötesmatris daterad 180209

Projektroller:

Projektledare	Styra, leda, koordinera alla aktiviteter och funktioner inom ett projekt. I rollen ingår att stämma av de olika delarna i projektet, rapportera till styrgrupp och se till att saker och ting fångas upp och inte faller mellan stolarna.
Delprojektledare	Ansvarar för kontakter med externa intressenter. Kallar till teknikmöten.
Teknisk förvaltare	Ansvarar för att tillse kundens behov under byggnationen. Bevakar projektering och produktion gentemot de erfarenheter avdelning Bygg&Fastighet har inom p-hus.
Ekonom	Deltar i framtagandet av kalkyler och arbetet med att budgetar tas för respektive skede och eventuella delprojekt. Gör uppföljningar och redovisar hur projektet ligger till ekonomiskt.
Upphandling	Hanterar upphandlingar inom projektet
Miljö	Ansvarar för att projektet uppfyller våra egna och lagstadgade krav.
Hållbarhetssamordnare	Ansvarar för att hållbarhetsprogram upprättas och hålls uppdaterat. Bevakar att programmet följs.
Strategisk Utveckling	Bevakar frågor som berör anläggningen i ny detaljplan för området.
Marknad, affärsansvarig	Ansvarar för att ta fram statistik på beläggning och vara stöd vid planering för avstängning av platser.
Kommunikatör	Stödjer i framtagandet av kommunikationsplan och genomför kommunikationsuppdrag.

3.4. Budget

Ekonomi

- LCC ska utföras för framtagna förslag som beslutsunderlag
- Kalkylator tas in för att göra successivkalkyler

I kalkylen nämns bara externa kostnader.

Kostnader Program/projektering

Externa kostnader (kr)	
<u>Program</u> Arkitekt+Konstruktör+Kalkylator-Brand	600 000
<u>Projektering</u> Arkitekt+Konstruktör+Kalkylator	675 000
	SUMMA: 1 275 000

3.5. Tid- och aktivitetsplan

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Ansvarig
FKU arkitekt	2017-12-19	2018-01-18	Christian Arneving
Ta fram förslag på ny fasad	Feb 2018	Mars 2018	Eva Larsson
Bygglovsansökan	Mars 2018	Juni 2018	Eva Larsson
Ta fram förfrågningsunderlag	Mars 2018	Juni 2018	Eva Larsson
Upphandling entreprenör	Q3 2018	Q3 2018	Christian Arneving
Genomförande entreprenad	Q4 2018	Q2 2019	

3.6. Rutiner för ledning, styrning och kontroll för aktuell delprocess

Möten hålls enligt mötesmatris och fastställda dagordningar.

3.7. Avslut av delprocess

Projektet levereras i form av ett förfrågningsunderlag. Rapport lämnas till ledningsgrupp för beslut efter att projektägare har godkänt slutprodukten. När ledningsgruppen fattat beslut återlämnas ansvaret till projektledare för fortsättning.

4. Resultat för aktuell delprocess

4.1. Målen - utfall

4.2. Utfall tidplan

4.3. Utfall kostnader, inklusive resurser

4.4. Frågor att ta med till nästa skede

5. Beslut

Egenkontroll för aktuell delprocess ska bifogas. Ange beslut om fortsättning av projektet, det vill säga ska ny uppdrags-/projektbeskrivning för nästa delprocess tas fram alternativt avvakta, avbryta eller avsluta projektet. Ange också om fortsatt arbete kräver nytt investeringsbeslut.

☐	Fortsatt, ny Uppdrags-/Projektbeskrivning tas fram	Datum	
☐	Fortsatt arbete kräver nytt investeringsbeslut		
☐	Avvakta projektet		
☐	Avbryt projektet. Slutrapport ska upprättas, attest nedan		
☐	Avsluta projektet, enligt egenkontroll för Avslut projekt		

Beslutslogg

Delprocess	Bygg	Beredningsgrupp	VD	Styrelse	Datum
Förstudie		x			171215
Program - Fasadutformning					

Attest för godkänd och överlämnad delprocessrapport

Datum: Klicka här för att ange datum.
Uppdragsgivare

Datum: Klicka här för att ange datum.
Uppdragstagare

Tobias Hagman

Eva Larsson

Attesterad egenkontroll/er ska bifogas

