

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 11

Utfärdat 251210

Diarienummer: GAB 2025-00007

Handläggare

Jehan Mansour

Telefon: 031-3326026

E-post: jehan.mansour@gardstensbostader.se

Investeringsärende, upprustning av Kaneltorget 2, Västra Gårdsten

Upprustning av Kaneltorget 2, västra Gårdsten

Styrelsen Gårdstensbostäder AB

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB föreslår att

- att besluta om investering- och underhållsanslag för upprustning av Utemiljö samt utvändiga åtgärder på Kaneltorget 2 beviljas
- att besluta att investering finansieras med egna medel

Sammanfattning

Fastighetsbeteckning: Gårdsten 12:15

Adress: Kaneltorget 2

Fastigheten på Kaneltorget 2 utgör en central del av Kaneltorgets miljö. Byggnaden består huvudsakligen av butiker och lokaler som ska bidra till ett levande och attraktivt torg. Området upplevs dock i dag som livlöst och oattraktivt, vilket påverkar både tryggheten och verksamheternas möjligheter att etablera sig och driva en långsiktig verksamhet.

Byggnadens utvändiga delar – såsom fönster, dörrar och fasadkomponenter – har nått sin tekniska livslängd och är i behov av upprustning. Även utemiljön i anslutning till byggnaden behöver förbättras för att stärka platsens attraktionskraft, trygghet och funktionalitet.

I dagsläget är endast en av lokalerna uthyrd, en pizzeria, vilket gör att torget saknar rörelse och upplevs som livlöst. För att bättre förstå behoven och samla inspel inför en utveckling av platsen har workshops genomförts med medarbetare, styrelsen och hyresgäster. Samtliga grupper har betonat vikten av att modernisera fasaden, skapa en mer inbjudande utemiljö och förbättra förutsättningarna för att locka fler verksamheter som kan bidra till ett mer levande torg.

Syftet med investeringen är att höja byggnadens standard, minska framtida underhållskostnader, öka attraktiviteten för verksamheter samt bidra till ett mer aktivt och tryggt torg.

Syftet med åtgärderna är att:

- Förbättra den utvändiga byggnadsstandarden och höja fastighetens tekniska livslängd.
- Öka energieffektiviteten genom förbättrade byggnadsdelar såsom fönster och dörrar.

Gårdstensbostäder AB

- Höja tryggheten i och omkring fastigheten.
- Skapa en mer trivsamt och funktionell utemiljö för hyresgästerna.

Åtgärderna omfattar bland annat:

- Byte eller renovering av utvändiga fönster.
- Upprustning eller utbyte av entré- och ytterdörrar.
- Nödvändiga fasadåtgärder.
- Förbättringar av närliggande utemiljö såsom belysning, gångstråk, markytor och gestaltning.

Genom att genomföra denna investering förlängs livslängden på byggnaden och dess utvändiga komponenter, vilket bidrar till att säkerställa fortsatt intäktsgenerering från befintliga lokaler samtidigt som framtida reparationskostnader kan minskas. En upprustad och mer attraktiv fasad- och utemiljö bedöms även stärka områdets kommersiella potential och öka förutsättningarna för ett mer levande torg med bättre förutsättningar för verksamheten.

Bedömning ur ekologisk dimension

Upprustningen av byggnadens utvändiga delar och förbättringarna i utemiljön bedöms ge flera positiva ekologiska effekter. Genom energieffektivare fönster och dörrar minskar energibehovet, vilket reducerar klimatpåverkan och bidrar till ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Förbättringarna i utemiljön ger även möjlighet att stärka den lokala ekologin genom exempelvis ökad grönsstruktur och val av hållbara material. En mer välplanerad och grönnare utemiljö främjar biologisk mångfald.

Bedömning ur social dimension

Projektet bedöms ha betydande positiva sociala effekter. Genom att rusta upp en del av torget som idag upplevs som livlös och oattraktiv skapas bättre förutsättningar för ett tryggt och levande stadsrum. En förbättrad utemiljö, i kombination med en mer välskött och attraktiv fasad, kan öka stolthet och trivsel bland boende och verksamma samt bidra till ökad närvaro av människor i området.

En mer aktiv och kommersiellt attraktiv torgmiljö kan dessutom stimulera lokalt näringsliv och ge bättre serviceutbud, vilket i sin tur stärker social sammanhållning och mötesplatser i området. Förbättrade entréer, bättre belysning och tydligare visuella kvaliteter bidrar även till ökad trygghet.

Gårdstensbostäder AB

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Bilagor:

1. Investeringsärendet
2. Kanaltorget analys och förslag på utrustning
3. Förslag Bild 1
- 4.

Datum 2025-11-25

Underskrift

.....

Namnförtydligande

.....

Jehan Mansour

Förvaltnings- och säkerhetschef

Bilaga 1 Investeringsärendet

Fastighetsbeteckning: Gårdsten 12:15

Adress: Kaneltorget 2

INLEDNING

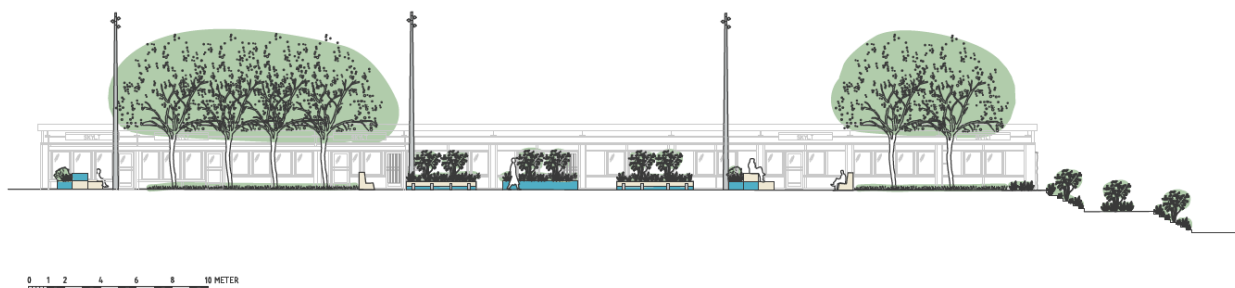
Fastigheten på Kaneltorget 2 utgör en central del av torgets kommersiella miljö. Byggnaden består huvudsakligen av butiker och lokaler som ska bidra till ett levande och attraktivt torg. Området upplevs dock i dag som livlöst och oattraktivt, vilket påverkar både tryggheten och verksamheternas möjligheter att etablera sig och driva en långsiktig verksamhet.

Byggnadens utvändiga delar – såsom fönster, dörrar och fasadkomponenter – har nått sin tekniska livslängd och är i behov av upprustning. Även utemiljön i anslutning till byggnaden behöver förbättras för att stärka platsens attraktionskraft, trygghet och funktionalitet. För mer info om status och kondition se *Bilaga 2 Slutsats Konditionsbesiktning och 3 Kaneltorget 2-Förstudie*

Syftet med investeringen är att höja byggnadens standard, minska framtida underhållskostnader, öka attraktiviteten för verksamheter samt bidra till ett mer aktivt och tryggt torg.

FÖRSLAG

- Nedan presenteras ett av de föreslagna alternativen för utemiljön. Mer detaljerad information finns i Bilaga 2: Kaneltorget – analys och förslag på upprustning.



Förslag på möbler med sitt möjligheter mm

Gårdstensbostäder AB



Förslag på planeringsmöjlighet

Gårdstensbostäder AB



- Förslag på nytt fasadutseende. Det förslag som visas nedan valdes ut som det mest attraktiva under våra workshoppar med styrelsen, medarbetare och hyresgäster. Se Bild 1



Gårdstensbostäder AB

KOSTNAD

Den totala projektkostnaden beräknas uppgå till **15 000 000 kr inklusive moms**.
Kostnaden omfattar:

- Byte eller renovering av utvändiga fönster.
- Åtgärder på ytter- och entrédörrar.
- Fasadrenovering
- Takrenovering
- Förbättringar av utemiljön i direkt anslutning till byggnaden.

Investeringen förväntas bidra till minskade framtida reparationskostnader och ett stabilt intäktsslöde från verksamheterna. Genom att höja attraktiviteten för lokalerna och torget i stort skapas även bättre förutsättningar för att locka fler verksamheter, vilket i förlängningen stärker hyresintäkterna och områdets ekonomiska bärkraft.

EKONOMIN I PROJEKTET

Projektkostnad

15 000 000 kr inkl moms

FÖRSLAG TILL BESLUT – TOTAL PROJEKTKOSTNAD 15 MILJONER

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att:

- godkänna kostnaden om 15 miljon kronor inklusive moms och
- att finansiering sker med egna medel

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 11

Utfärdat 251210

Diarienummer: GAB 2025-00007

Handläggare

Jehan Mansour

Telefon: 031-3326026

E-post: jehan.mansour@gardstensbostader.se

Investeringsärende, upprustning av Kaneltorget 2, Västra Gårdsten

Upprustning av Kaneltorget 2, västra Gårdsten

Styrelsen Gårdstensbostäder AB

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB föreslår att

- att besluta om investering- och underhållsanslag för upprustning av Utemiljö samt utvändiga åtgärder på Kaneltorget 2 beviljas
- att besluta att investering finansieras med egna medel

Sammanfattning

Fastighetsbeteckning: Gårdsten 12:15

Adress: Kaneltorget 2

Fastigheten på Kaneltorget 2 utgör en central del av Kaneltorgets miljö. Byggnaden består huvudsakligen av butiker och lokaler som ska bidra till ett levande och attraktivt torg. Området upplevs dock i dag som livlöst och oattraktivt, vilket påverkar både tryggheten och verksamheternas möjligheter att etablera sig och driva en långsiktig verksamhet.

Byggnadens utvändiga delar – såsom fönster, dörrar och fasadkomponenter – har nått sin tekniska livslängd och är i behov av upprustning. Även utemiljön i anslutning till byggnaden behöver förbättras för att stärka platsens attraktionskraft, trygghet och funktionalitet.

I dagsläget är endast en av lokalerna uthyrd, en pizzeria, vilket gör att torget saknar rörelse och upplevs som livlöst. För att bättre förstå behoven och samla inspel inför en utveckling av platsen har workshops genomförts med medarbetare, styrelsen och hyresgäster. Samtliga grupper har betonat vikten av att modernisera fasaden, skapa en mer inbjudande utemiljö och förbättra förutsättningarna för att locka fler verksamheter som kan bidra till ett mer levande torg.

Syftet med investeringen är att höja byggnadens standard, minska framtida underhållskostnader, öka attraktiviteten för verksamheter samt bidra till ett mer aktivt och tryggt torg.

Syftet med åtgärderna är att:

- Förbättra den utvändiga byggnadsstandarden och höja fastighetens tekniska livslängd.
- Öka energieffektiviteten genom förbättrade byggnadsdelar såsom fönster och dörrar.

Gårdstensbostäder AB

- Höja tryggheten i och omkring fastigheten.
- Skapa en mer trivsamt och funktionell utemiljö för hyresgästerna.

Åtgärderna omfattar bland annat:

- Byte eller renovering av utvändiga fönster.
- Upprustning eller utbyte av entré- och ytterdörrar.
- Nödvändiga fasadåtgärder.
- Förbättringar av närliggande utemiljö såsom belysning, gångstråk, markytor och gestaltning.

Genom att genomföra denna investering förlängs livslängden på byggnaden och dess utvändiga komponenter, vilket bidrar till att säkerställa fortsatt intäktsgenerering från befintliga lokaler samtidigt som framtida reparationskostnader kan minskas. En upprustad och mer attraktiv fasad- och utemiljö bedöms även stärka områdets kommersiella potential och öka förutsättningarna för ett mer levande torg med bättre förutsättningar för verksamheten.

Bedömning ur ekologisk dimension

Upprustningen av byggnadens utvändiga delar och förbättringarna i utemiljön bedöms ge flera positiva ekologiska effekter. Genom energieffektivare fönster och dörrar minskar energibehovet, vilket reducerar klimatpåverkan och bidrar till ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Förbättringarna i utemiljön ger även möjlighet att stärka den lokala ekologin genom exempelvis ökad grönstruktur och val av hållbara material. En mer välplanerad och grönare utemiljö främjar biologisk mångfald.

Bedömning ur social dimension

Projektet bedöms ha betydande positiva sociala effekter. Genom att rusta upp en del av torget som idag upplevs som livlös och oattraktiv skapas bättre förutsättningar för ett tryggt och levande stadsrum. En förbättrad utemiljö, i kombination med en mer välskött och attraktiv fasad, kan öka stolthet och trivsel bland boende och verksamma samt bidra till ökad närvaro av människor i området.

En mer aktiv och kommersiellt attraktiv torgmiljö kan dessutom stimulera lokalt näringsliv och ge bättre serviceutbud, vilket i sin tur stärker social sammanhållning och mötesplatser i området. Förbättrade entréer, bättre belysning och tydligare visuella kvaliteter bidrar även till ökad trygghet.

Gårdstensbostäder AB

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Bilagor:

1. Investeringsärendet
2. Kanaltorget analys och förslag på utrustning
3. Förslag Bild 1
- 4.

Datum 2025-11-25

Underskrift

.....

Namnförtydligande

.....

Jehan Mansour

Förvaltnings- och säkerhetschef

Bilaga 1 Investeringsärendet

Fastighetsbeteckning: Gårdsten 12:15

Adress: Kaneltorget 2

INLEDNING

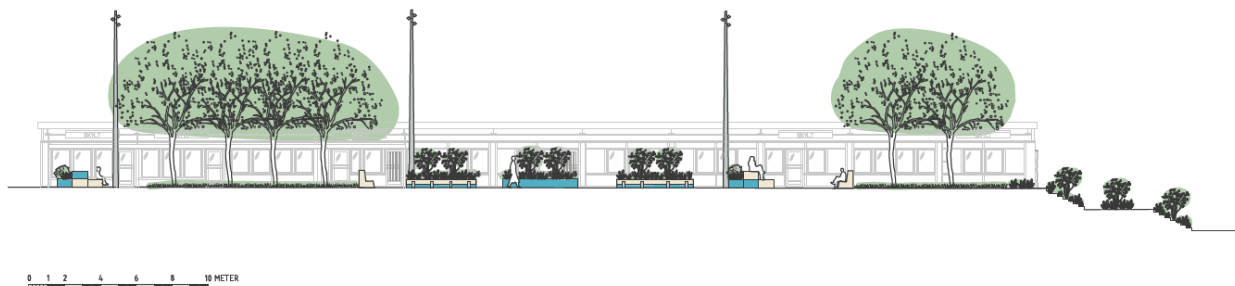
Fastigheten på Kaneltorget 2 utgör en central del av torgets kommersiella miljö. Byggnaden består huvudsakligen av butiker och lokaler som ska bidra till ett levande och attraktivt torg. Området upplevs dock i dag som livlöst och oattraktivt, vilket påverkar både tryggheten och verksamheternas möjligheter att etablera sig och driva en långsiktig verksamhet.

Byggnadens utvändiga delar – såsom fönster, dörrar och fasadkomponenter – har nått sin tekniska livslängd och är i behov av upprustning. Även utemiljön i anslutning till byggnaden behöver förbättras för att stärka platsens attraktionskraft, trygghet och funktionalitet. För mer info om status och kondition se *Bilaga 2 Slutsats Konditionsbesiktning och 3 Kaneltorget 2-Förstudie*

Syftet med investeringen är att höja byggnadens standard, minska framtida underhållskostnader, öka attraktiviteten för verksamheter samt bidra till ett mer aktivt och tryggt torg.

FÖRSLAG

- Nedan presenteras ett av de föreslagna alternativen för utemiljön. Mer detaljerad information finns i Bilaga 2: Kaneltorget – analys och förslag på upprustning.



Förslag på möbler med sitt möjligheter mm

Gårdstensbostäder AB



Förslag på planeringsmöjlighet

Gårdstensbostäder AB



- Förslag på nytt fasadutseende. Det förslag som visas nedan valdes ut som det mest attraktiva under våra workshoppar med styrelsen, medarbetare och hyresgäster. Se Bild 1



Gårdstensbostäder AB

KOSTNAD

Den totala projektkostnaden beräknas uppgå till **15 000 000 kr inklusive moms**.
Kostnaden omfattar:

- Byte eller renovering av utvändiga fönster.
- Åtgärder på ytter- och entrédörrar.
- Fasadrenovering
- Takrenovering
- Förbättringar av utemiljön i direkt anslutning till byggnaden.

Investeringen förväntas bidra till minskade framtida reparationskostnader och ett stabilt intäktsflöde från verksamheterna. Genom att höja attraktiviteten för lokalerna och torget i stort skapas även bättre förutsättningar för att locka fler verksamheter, vilket i förlängningen stärker hyresintäkterna och områdets ekonomiska bärkraft.

EKONOMIN I PROJEKTET

Projektkostnad

15 000 000 kr inkl moms

FÖRSLAG TILL BESLUT – TOTAL PROJEKTKOSTNAD 15 MILJONER

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att:

- godkänna kostnaden om 15 miljon kronor inklusive moms och
- att finansiering sker med egna medel