

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-12-02

Ärendenummer HIG-2021-00294

Handläggare

Emelie Wallmark

Telefon: 031 368 52 81

E-post: emelie.wallmark@higab.se

## Konserthuset investeringsärende

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Besluta om VD:s rätt att teckna ombyggnadstillägg enligt beskrivningar i ärendet.
2. Besluta om att genomföra investering om [REDACTED]
3. Att beslutet gäller förutsatt ett investeringsbeslut i VGR styrelse.

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Får ej spridas

Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

### Sammanfattning

Konserthuset behöver utvecklas och moderniseras för att möta verksamhetens expansion och behov av förbättrad arbetsmiljö. Det ska göras utan att påverka byggnadens bevarandevärden.

Investeringsförslaget tillgodoser Göteborgs Symfonikers (GSAB) behov.

Finansiering sker genom ombyggnadstillägg.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären baseras på den kalkyl som tagits fram i förstudie K2:2, med en investeringskostnad om [REDACTED]. Denna kostnad kommer att justeras utifrån projektets faktiska utfall. Investeringen finansieras genom ett ombyggnadstillägg med en avbetalningstid på [REDACTED] och en räntesats om [REDACTED] vilket motsvarar marknadens bedömda avkastningskrav.

Göteborgs Symfoniker bekostar själva eventuella behov av en evakuering.

### Bedömning ur ekologisk dimension

I projektet för konserthuset vill Higab uppnå miljömålen i staden och miljölagar genom att man i projektet fortsatt följer Higabs miljöplan. Finns det möjligheter till återbruk av byggprodukter inom fastigheten kommer detta ske i första hand. I andra hand kikas på återbruk inom regionen, i tredje hand väljs återvunna produkter. I fjärde hand väljs nya produkter och vi håller oss till avfallstrappan. Syftet är att minimera miljöpåverkan.

På taket monteras solceller utan att påverka byggnadsminnet. Det får plats ca 170 kvm solceller som producerar solel som hjälper till att avlasta Göteborgs Symfonikers elbehov och ökar andelen förnybar energi i vårt närområde.

### Bedömning ur social dimension

En ny kammarmusiksal har en positiv inverkan på de sociala relationerna för dem som bor, verkar och vistas i staden. Byggnaden öppnas upp för allmänheten som på så vis får

tillgång till ett unikt byggnadsminne. Det främjar ökade aktiviteter och det kommer driva och skapa rörelse och sammanhang för besökare. Den nya kammarmusiksalen är tillgänglig för alla grupper och åldrar, det berikar individen men också på en gruppnivå. Här kan det hållas kammarmusik, repetitioner, diverse mindre konserter, föreställningar och mingel för upp till 70 personer. Skolor, företag och privata gäster kan komma att arrangera sammankomster här. En effekt av upplevd socialt sammanhang är ökad hälsa.

En stor del i uppdraget är att skapa en bättre arbetsmiljö för verksamheten vilket är positivt för hälsan hos de anställda. Arbetsmiljön behöver framför allt anpassas med avseende på kontorsarbetsplatser, omklädningsrum, toaletter, övningsrum samt kök. Ekonomisk vinning är att det leder till mindre sjukskrivningar och högre frisknärvaro.

## **Samverkan**

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

## **Bilagor**

1. Förstudie – Utveckling av fördjupad förstudie K2.2 - Konserthuset

## Ärendet

Styrelsen ska ta ställning till investering om [REDACTED] gällande konserthuset, samt om VD har rätt att teckna ombyggnadstillägg. Konserthuset behöver utvecklas och moderniseras utan att påverka byggnadens bevarandevärden.

## Beskrivning av ärendet

### Konserthuset

Konserthuset i Göteborg uppfördes 1935 och tillhör idag en av funktionalismens främsta verk. Byggnaden var den sista i kretsen av kulturbyggnader som uppfördes kring den monumentala platsbildningen Götaplatsen. Det lades stor vikt vid konstnärlig och arkitektonisk framtoning men kanske framför allt vid akustik och funktionalism.

Göteborgs Symfoniker AB, är ett helägt aktiebolag inom Västra Götalandsregionen. GSAB har ett ökat samhällsengagemang där bland annat ungdomsverksamheten växer.

### Bakgrund

Arbetet med konserthuset har en lång historik. Senast det var i Higabs styrelse var 23-09-22, då endast som information om den dåvarande förstudien K2.

2013 fick Higab i uppdrag av Göteborgs Symfoniker att ta fram en förstudie för att undersöka möjligheterna att anpassa huset, så att det kan leverera optimalt för den moderna verksamhet som ska bedrivas i framtiden. Vid tre olika tillfällen har man gjort en förstudie och med olika omfattning (enligt nedan).

Första förstudien var klar 2015. Förstudien var omfattande och det beslutades att man inte kunde genomföra allt. Det som utfördes enligt förstudiens förslag var enligt nedan:

- Publika foajéer
- WC-kapacitet
- Stolsbyte stora salen och Stenhammarsalen
- Akustik stora salen
- Befuktning stora salen

I den fördjupade förstudien K2, som var klar 2022, gjorde man ett omtag på det som kvarstod från den tidigare förstudien.

Investeringsuppskattningen var [REDACTED] vilket bedömdes vara en för hög kostnad för verksamheten.

### Aktuellt

Under 2025 gjordes den tidigare förstudien om. Syftet var att minska investeringsvolymen och samtidigt tillgodose verksamhetens behov. Det arbetet ledde till att vissa insatser har prioriterats där bland annat den tidigare tillbyggnaden har utgått. De åtgärder som nu kommer genomföras är enligt nedan:

- Nya kontorsarbetsplatser
- Fler wc:n och omklädningsrum
- Större köksutrymmen och bättre logistik
- Ny biljettkassa
- Ny kammarmusiksal
- Erforderlig ventilation

- God akustik i alla rum

Investeringskostnad är bedömd till [REDACTED]

## Genomförande

Projektering, hantering av myndighetsstillstånd och upphandling av entreprenörer förväntas pågå i ett år med start i mars 2026. Utförande kommer göras i etapper för att i så liten utsträckning som möjligt påverka den pågående verksamheten. Uppskattad tid för utförande är ett år och uppstart planeras i samråd med Göteborgs Symfoniker.

## Förvaltningens/bolagets bedömning

Handläggarens namn

Emelie Wallmark

Befattning

Projektledare

Chefens namn

Lina Lindquist

Befattning

Chef investeringsprojekt och tidiga skeden



Utveckling av

# K O N S E R T H U S E T

Fördjupad förstudie K2.2

2025-07-04

**Higab**



## Innehåll

### Uppdraget

Syfte  
Avgränsning  
Verksamhet idag  
Fastighetsdata  
Projektorganisation och samråd  
Organisationsplan

### Förutsättningar

Historik  
Kulturhistoriskt skydd  
Skyddsstatus, kulturhistorisk värdebeskrivning

### Framtida verksamhet

Vision för byggnaden  
Förslag till verksamhetslösningar

### Genomförbarhet

Antikvarisk bedömning  
Teknisk genomförbarhet  
Arkitektur och byggåtgärder  
Tillgänglighet  
Miljö  
Akustiska åtgärder  
Brand  
Konstruktion och byggåtgärder  
VVS  
Elförsörjning

### Ekonomi och genomförande

Preliminär huvudtidplan  
Evakuering under byggtiden  
Etapper under byggtiden  
Risker och osäkerheter  
Entreprenadform  
Underhållsåtgärder  
Investeringskostnad  
Hyresnivån

### Sammanfattning

### Bilagor

Bilaga 1 - PM A K2.2 Layouter och text\_2025-06-10  
Bilaga 1.0 - PM AIX A rev för K2.2 Layouter och text\_2023-03-17  
Bilaga 1.1 - Rumsfunktionsprogram K2.2\_2025-06-10  
Bilaga 2 - PM Antikvarisk bedömning K2.2\_2025-05-26  
Bilaga 3 - PM Tillgänglighet\_2022-11-10  
Bilaga 4 - PM Akustik K2.2\_2025-05-27  
Bilaga 5 - PM Brand K2.2\_2025-05-27  
Bilaga 6 - PM Konstruktion K2.2\_2025-05-27  
Bilaga 7 - PM VVS K2.2\_2025-06-12  
Bilaga 8 - PM EL och Telesystem K2.2\_2025-05-27  
Bilaga 9 - PM Saxlyftbord\_2023-03-17  
Bilaga 10 - PM Risklista K2.2\_2025-06-24  
Bilaga 11 - PM Underhållsarbeten\_2025-07-02  
Bilaga 12 - Vård och Underhållsplan Konserthuset\_2018-01-11

### Bilder

Bildkällor anges vid respektive bild.

### Revidering utförd 2025-07-04

Omtaget K2.2 är beslutat av GSAB, att ta bort kontoret på taket och att utreda om framtida behov kan rymmas inom befintligt kontor. Förtydligande texter kan skrivas i kursiv stil och *rosa text*.

## Uppdraget

### Syfte

Förstudien ska belysa hur Konserthuset kan utvecklas och moderniseras för att anpassa verksamhetens expansion och utveckling utan att påverka byggnadens bevarandevärden.

GSAB, Göteborgs Symfoniker AB, är ett helägt aktiebolag inom Västra Götalandsregionen och består av ca 160 anställda, varav 109 musiker. GSAB har ett ökat samhällsengagemang där bland annat ungdomsverksamheten växer och efterfrågan av den digitala upplevelsen ökar. Arbetsmiljön behöver förbättras och anpassas med avseende på kontorsarbetsplatser, omklädningsrum, toaletter, övningsrum samt kök.

Åtgärder som ska belysas i förstudien är

- nya kontorsarbetsplatser
- fler wc och omklädningsrum
- större köksutrymmen och bättre logistik
- ny biljettkassa
- ny kammarmusiksal
- erforderlig ventilation
- god akustik i alla rum

*Borttagna punkter från Förstudie K2 är:*

- *magasin för instrument*
- *stora övningsalen*
- *nya övningsrum*
- *ny studio för det digitala konserthuset*

### Avgränsning

Förstudien är begränsad till fastigheten Lorensberg 31:1, som ligger vid Götaplatsen 8.

### Verksamhet idag

I nuläget hyrs hela byggnaden av GSAB.

### Fastighetsdata

Stadsdel	Lorensberg
Fastighetsbeteckning	Lorensberg 31:1
Gatuadress	Götaplatsen 8
Byggår	1935
Lokalarea	8 734 m <sup>2</sup> (LOA, uthyrd area)
Markareal	3 586 m <sup>2</sup>

### Projektorganisation och samråd

Förstudien har arbetats fram i en projektorganisation bestående av en styrgrupp samt en konsultgrupp.

Frågor har dessutom landats av en projektgrupp för Orkestern hos GSAB samt vid en Referensgrupp hos Higab.

Ett omtag K2.2 har gjorts för att utreda om kontorverksamheten inklusive framtida behov kan rymmas inom befintlig kontorsbyggnad.

#### Styrgrupp K2

Följande har medverkat i styrgruppen som har haft övergripande ansvar för arbetet och projektets olika delar:

Sten Cranner	GSAB
Erika Strand	GSAB
Johan Björkman	GSAB
Johan Nordin	GSAB
Ulrika Källander	Väst Fastigheter
Lars Kerla	Väst Fastigheter
Fredrik Davidsson	Higab
Maja Johansson	Higab
Eva Edgren	Higab

#### Styrgrupp K2.2

Följande har medverkat i styrgruppen för omtaget, som har haft övergripande ansvar för arbetet och projektets olika delar:

Anna-Karin Larsson	GSAB
Johan Björkman	GSAB
Ulrika Källander	Väst Fastigheter
Mattias Qwinth	Higab
Erik Thoor	Higab
Eva Edgren	Higab

#### Konsultgrupp K2

Följande konsulter har varit delaktiga i förstudien:

Arkitekt	AIX arkitekter
Antikvarie	Antiquum
Brand	FSD Brand
Akustik	Artifon Akustik
Konstruktion	ELU Konstruktion
VVS	Andersson & Hultmark
EL	ELK
Kalkyl	BK Konsulter

#### Konsultgrupp K2.2

Följande konsulter har varit delaktiga i omtaget av förstudien:

Arkitekt	D Office
Antikvarie	Antiquum
Brand	FSD Brand
Akustik	Artifon Akustik
Konstruktion	ELU Konstruktion
VVS	Andersson & Hultmark
EL	ELK
Kalkyl	BK Konsulter

Information och dialog om förstudiearbetet har skett med Länsstyrelsen och stadsbyggnadskontoret, följande kontakter har tagits:

Stadsbyggnadskontoret	Sofie Heimdal
	Lena Larsson
	Robin Barnholdt

Länsstyrelsen	Lena Emanuelsson
---------------	------------------

Förstudiearbetet har letts av Eva Edgren, projektledare tidigare skeden hos Higab.



BILD ÖVER GÖTAPLATSEN OCH KONSERTHUSET, FRÅN VOU PLANEN HIGABS BILDARKIV



## Organisationsplan



ORGANISATIONSSCHEMA ÖVER PROJEKTETS STYRNING - HIGAB 2025

## Förutsättningar

### Historik

Konserthuset i Göteborg uppfördes 1935 efter ritningar av Nils Einar Eriksson och tillhör idag en av funktionalismens främsta verk. Byggnaden var den sista i kretsen av kulturbyggnader som uppfördes kring den monumentala platsbildningen Götaplatsen. Det lades stor vikt vid konstnärlig och arkitektonisk framtoning men kanske framför allt vid akustik och funktionalitet. Akustiken i Stora konsertsalen är än idag världsberömd.

Byggnaden gavs en tidstypisk utformning influerad av både klassicismen och modernismen. Även interiören kom att präglas av dessa stiliinflenser. Resultatet blev en tidlös byggnad som trots sitt avskalade formspråk inte upplevs som stram eller kal. I interiören finns än idag ursprunglig inredning och ursprungliga konstverk av hög kvalitet.

Under årens lopp har byggnaden genomgått vissa förändringar, men är till stora delar mycket välbevarad såväl exteriört som interiört. Bland de större förändringar som skett kan nämnas tillbyggnaden som uppfördes år 1999 mot baksidan.

Byggnaden besitter ett högt kulturhistoriskt värde som en god representant för 1930-talets konserthusbyggnader. Den har därtill höga arkitektoniska och konstnärliga värden.

Byggnaden är försedd med skyddsbestämmelser i gällande detaljplan samt skyddsföreskrifter i byggnadsminnesförklaringen, vilka omfattar exteriören samt de värdefulla publika utrymmena i interiören.

### Kulturhistoriskt skydd

#### Byggnadsminne

Konserthuset är byggnadsminnesförklarat enligt 3 kap 1§ kulturmiljölagen (KML). Beslutet togs i december 2017. I samband med byggnadsminnesförklaringen upprättades skyddsföreskrifter enligt följande:

1. Den på sidan 8 rödmarkerade byggnaden får inte rivas, flyttas, byggas om eller till sitt yttre ändras utan Länsstyrelsens tillstånd.
2. I Stora konsertsalen, Stenhammarsalen, foajéerna, promenoiern samt entréhall med kapprum som markerats med rött på planritningar nedan får inte ändring eller borttagning av fast inredning enligt beskrivningen göras.
3. I med rött markerade rum på planritningar, se sid 8, får tak-, vägg- och golvytor inte övertäckas, övermålas eller på annat sätt förändras.
4. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart. Samråd med Länsstyrelsen ska ske innan vårdarbeten påbörjas.

Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen enligt 3 kap 14§ KML lämna tillstånd till att byggnadsminnet ändras i strid med skyddsföreskrifterna om åtgärderna är förenliga med bevarandet av byggnadsminnets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen får ställa skäligena villkor för tillståndet. Villkoren får bland annat avse hur förändringen skall utföras samt krav på dokumentation och antikvarisk kontroll och medverkan.

#### Gällande stadsplan

Gällande detaljplan är från 1998 och upprättades i samband med planeringen av tillbyggnad av Konserthuset. I detaljplanen är Konserthuset försedd med skyddsbestämmelsen q som anger att:

- Byggnaderna får inte rivas.
- Fasaderna skall underhållas så att de bevaras.
- Vid invändiga underhållsarbeten i Stenhammarsalen och Stora salen samt till dessa hörande vestibul, kapprum, foajéer och promenader skall utförande och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande. Arbetet skall utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Det finns även en utökad lovplikt som anger att:

- Lovplikten har utökats till att gälla underhåll och ändring av utrymmen som omfattas av skyddsbestämmelser, inklusive fast inredning i dessa utrymmen.

Dessa utrymmen syftar till Stenhammarsalen och Stora konsertsalen samt till dessa hörande vestibul, kapprum och foajéer.

För byggnaden gäller också Plan- och bygglagen (PBL) 8§13 och 8§17 som ställer krav på varsamhet vid ändring samt ett förvarningsförbud för särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Likaså gäller PBL 8§14 som anger att underhåll av byggnadsverk som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

#### Bevarandeprogrammet

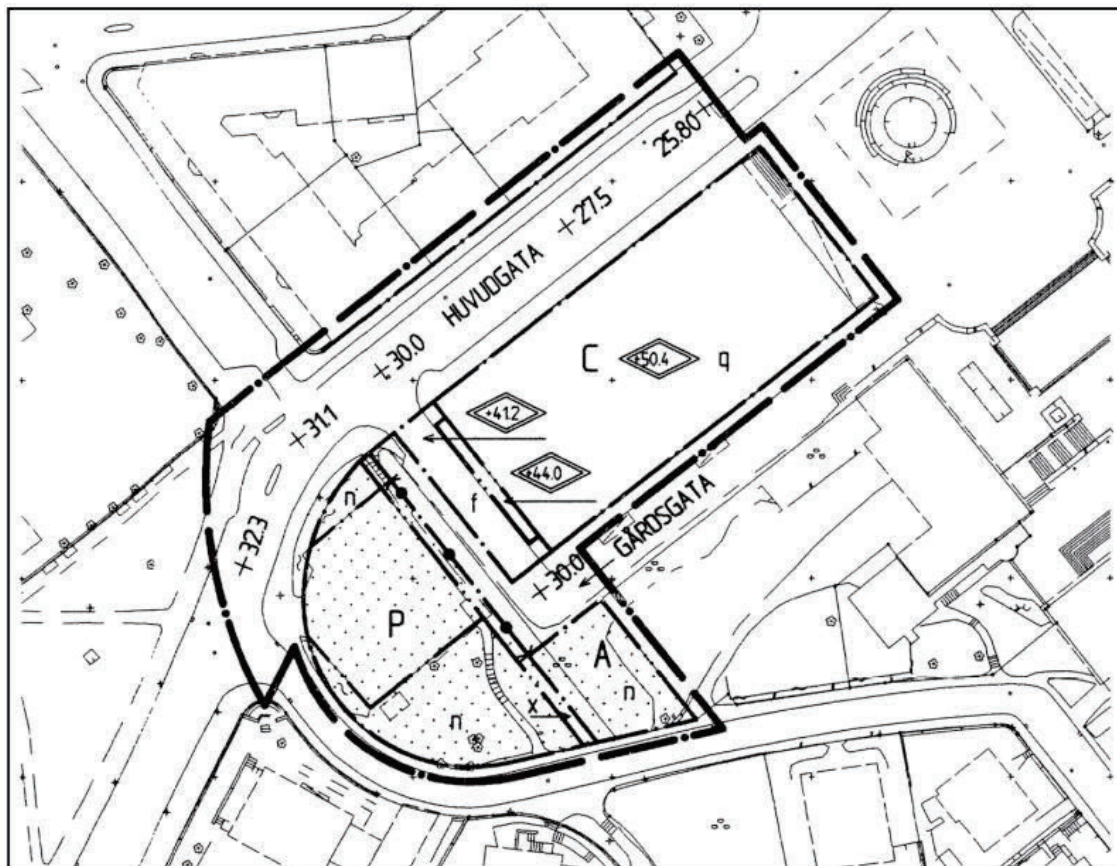
*Byggnaden ingår i stadens bevarandeprogram från år 2000 med motiveringen: "Konserthuset är ett av Göteborgs mest värdefulla byggnadsverk från denna tid. Av särskilt intresse är den unika konsertsalen och övriga mycket påkostade publika interiörer".*

#### Riksintresse för kulturmiljövården

Konserthuset och Götaplatsen ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården (Miljöbalken 3 kap)

#### Tolkning av skyddet

Konserthuset har ett relativt långtgående kulturhistoriskt skydd. Skyddsbestämmelserna i den gällande detaljplanen samt skyddsföreskrifter enligt KML syftar till att säkerställa byggnaden från rivning samt exteriöra och interiöra åtgärder som påverkar det kulturhistoriska värdet negativt. Alla åtgärder ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnadens karaktär måste beaktas när brister ska åtgärdas eller nya funktioner tillföras.



UTSNITT UR GÄLANDE DETALJPLANEKARTA FRÅN 1998.

#### Tolkning av skyddet, fortsättning

Byggnaden får inte rivas och fasaderna ska underhållas varsamt. Allt exteriört underhåll är bygglovpliktigt pga den förhöjda lovplikten i detaljplanen. Byggnaden får inte byggas om eller till sitt yttre ändras utan Länsstyrelsens tillstånd.

Interiört skyddas de värdefulla publika utrymmena i både byggnadsminnesförklaringen och gällande detaljplan. Allt underhåll i Stenhammarsalen och Stora konsertsalen samt till dessa hörande vestibul, kapprum och foajéer är bygglovpliktigt pga den förhöjda lovplikten. Ursprunglig planlösning och stomme skall bevaras liksom äldre fast inredning (så som golv, socklar, träpaneler, stucco lustro, fönster, fönsterbänkar, dörrblad, mm) och ursprungliga yttskiikt, inklusive väggbunden konst. I de byggnadsminnesförklarade rummen får tak-, vägg- och golvytor inte övertäckas, övermålas eller på annat sätt förändras. För fast inredning som ingår i byggnadsminnet, se sid 10 i Vård och Underhållsplanen - Bilaga 12.

Eftersom byggnaden är utpekad i bevarandeprogrammet samt ingår i riksintresse för kulturmiljövården är den att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt PBL kap 8§13 vilket innebär ett förvanskingsförbud. Förvanskingsförbudet omfattar exteriören samt de rum som är utpekade som särskilt värdefulla i denna VoU (röd/gulmarkerade i planritningar i vård- och underhållsplanens del 2). De rum som noterats som kulturhistoriskt värdefulla i denna rapport bör bevaras i sin helhet. För övriga utrymmen i Konserthuset gäller det allmänna kravet på varsamhet.

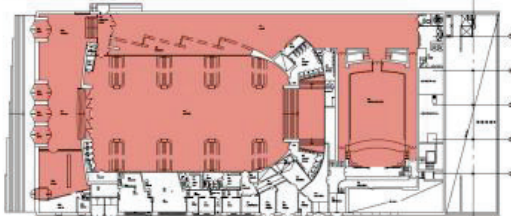
För vidare information se Bilaga 12 - Vård och Underhållsplan.

## Skyddsstatus, kulturhistorisk värdebeskrivning

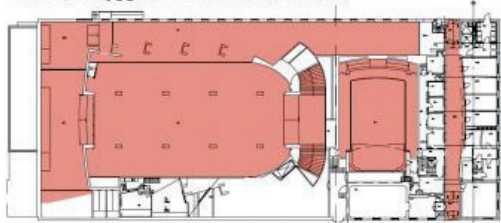
Fast inredning som enligt länsstyrelsens beslut ingår i byggnadsminnet

- Entréhall (med biljettkontor):
- Dörrparti med glasade mässingsdörrar, marmorgolv och väggarmatur.
  - Väggarnas befintliga kulör.
- Kapprum och trappa:
- Rundade garderobdiskar, pelarrader, armaturer, väggarnas kulör.
  - Marmorgolv och trappa med ledstång.
- Stenhammarsalen:
- Mahognyklädda väggar samt läktarbarriär med intarsiapartier.
  - Stenhammarsalens foajé med armatur och garderober, golv och väggarnas färgsättning.
- Promenoiren och foajé:
- Ytskikt i form av golvparkett, väggar med mahogny och stucco lustro (med befintlig färgsättning).
  - Dörrblad
  - Fönsterpartiet med fönster samt kolonnrad med graverade glas.
  - Balkongen
  - Dricksfontän
  - Kortväggarnas monumentalkonstverk; Otto Sköld, "Folkvisan" och Sven X:et Eriksson "Melodi vid torget"
- Stora konsertsalen:
- Väggarnas ytskikt i sykomorlön
  - Rummets ursprungliga solfjäderform med snedställda sidoväggar
  - Armatur
  - Den akustiska konstruktionen bakom väggarnas sykomorfanér

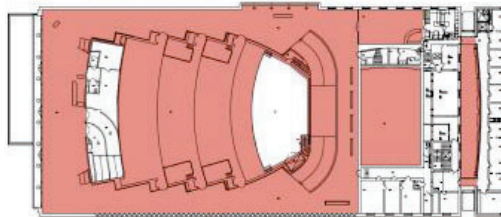
Plan 2 - Byggnadsminnesförklarade rum



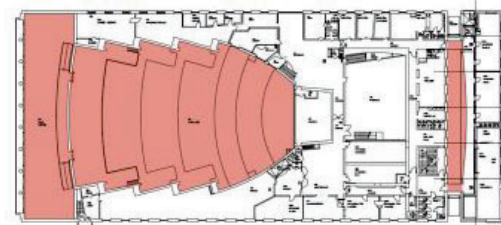
Plan 2,5 - Byggnadsminnesförklarade rum



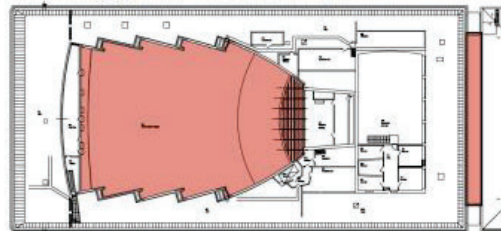
Plan 3 - Byggnadsminnesförklarade rum



Plan 4 - Byggnadsminnesförklarade rum



Plan 5 - Byggnadsminnesförklarade rum



UR BESLUT OM BYGGNADSMINNESFÖRKLARINGEN, FRÅN VOU PLANEN HIGAB

För vidare information se Bilaga 12 - Vård och Underhållsplan.



ETT FANTASILANDSKAP DÄR KONSTNÄREN HÄMTADE SIN INSPIRATION FRÅN ÖSTERLEN OCH SYDEUROPA, MÅLAD 1936. NÄR FRESKEN GJÖRDES 1936 VAR PRINS EUGEN 73 ÅR GAMMAL OCH HAN HADE TILL SIN HJÄLP KONSTNÄREN GUSTAF MAGNUSSON SOM MÅLADE DE NEDRE PARTIERNA AV MÅLNINGEN. MER OBEKVÄMA ATT UTFÖRA. FRESKEN FINNS ATT BESKÅDA I FOAJÉN UTANFÖR STORA SALEN - TV DEL AV BILDEN HÄMTAD FRÅN GSO.SE 2022.



EXTERIÖRBILD FRÅN 1935 - FASAD MOT GÖTAPLATSEN, HÄMTAD FRÅN VOU PLANEN

## Framtida verksamhet

### Vision för byggnaden

Verksamheten vid Konserthuset står inför behovet av att utveckla byggnaden efter de ökade samhällsengagemang som uppstått under de senaste åren. Fler kontorsarbetsplatser och övningsrum för musikerna behövs, ungdomsverksamheten växer och efterfrågan på den digitala upplevelsen ökar. Arbetsmiljön behöver förbättras i byggnaden. Biutrymmen till restaurangen behöver utökas och logistiken för transporter av maten från restaurangen effektiviseras. En expansion och ökad yta för köksverksamheten har skapats som råder in på bibliotekets ytor.

De nya layouterna som tagits fram är anpassningar av aktuella delar i byggnaden som har haft stora behov av modernisering.

En ombyggnad med nya kontorsytor i befintlig tillbyggnad har utförts och kommer nu att rymma efterfrågat antal kontorsarbetsplatser. Mindre telefonrum har ritats in och konferensrummen kommer att räcka till menar GSAB.

Fler omklädningsrum för personalen har skapats i ett av trapphusen. Nytt wc-rum är skapat i foajén för externa besökare eftersom behovet av detta varit stort vid föreställningar i stora salen. Befintlig herrtoalett förses med ett nytt wc och befintlig urinoar tas bort pga luktproblem.

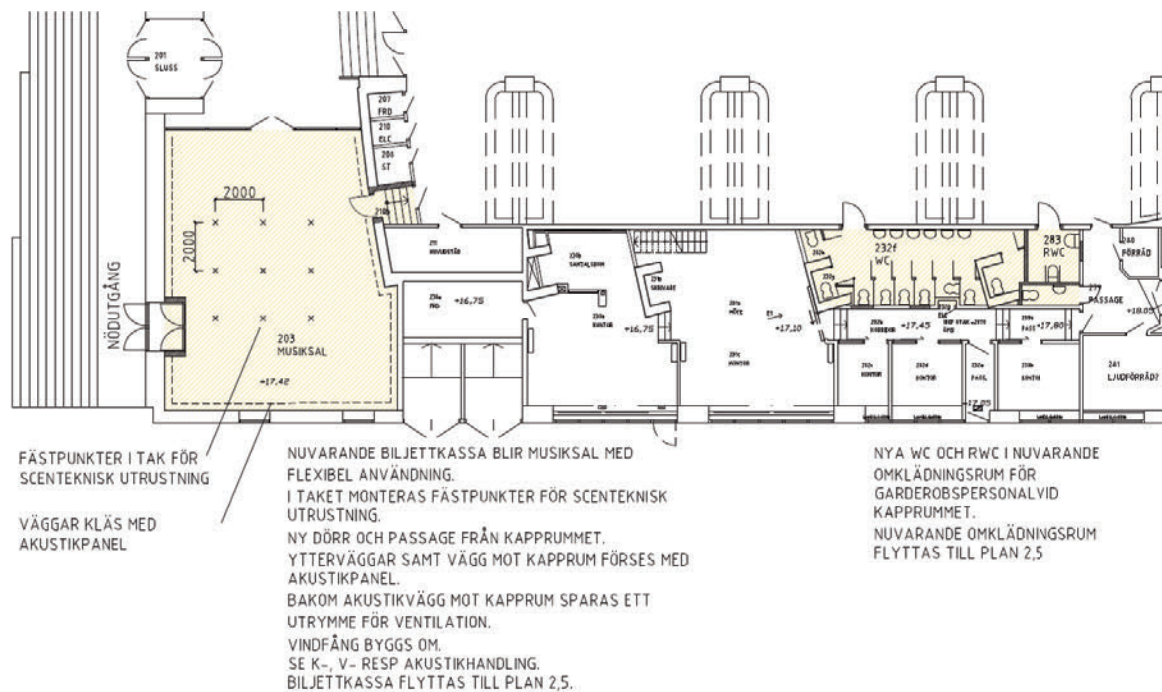
Biljettkassans fysiska funktion är idag inte lika stor som tidigare och är i skisserna flyttad till Ensembletrummet. Ytan där biljettförsäljningen ligger idag kan då användas till Kammarmusiksal.

### Förslag till verksamhetslösningar

På följande sätt har programönskemålen lösts, räknat nerifrån och uppåt i huset:

#### Plan 2 Kammarmusiksalen

I den publika entréhallen vid Götaplatsen finns idag en rymlig biljettkassa, som byggdes om runt år 2000. Biljettförsäljning sker idag till största delen digitalt och rummet är därmed onödigt stort. Här föreslås i stället publika funktioner som mindre konserter, introduktioner med mera för upp till 70 personer. Akustik och ventilation anpassas, bjälklaget förstärks för montage av scenteknisk utrustning.



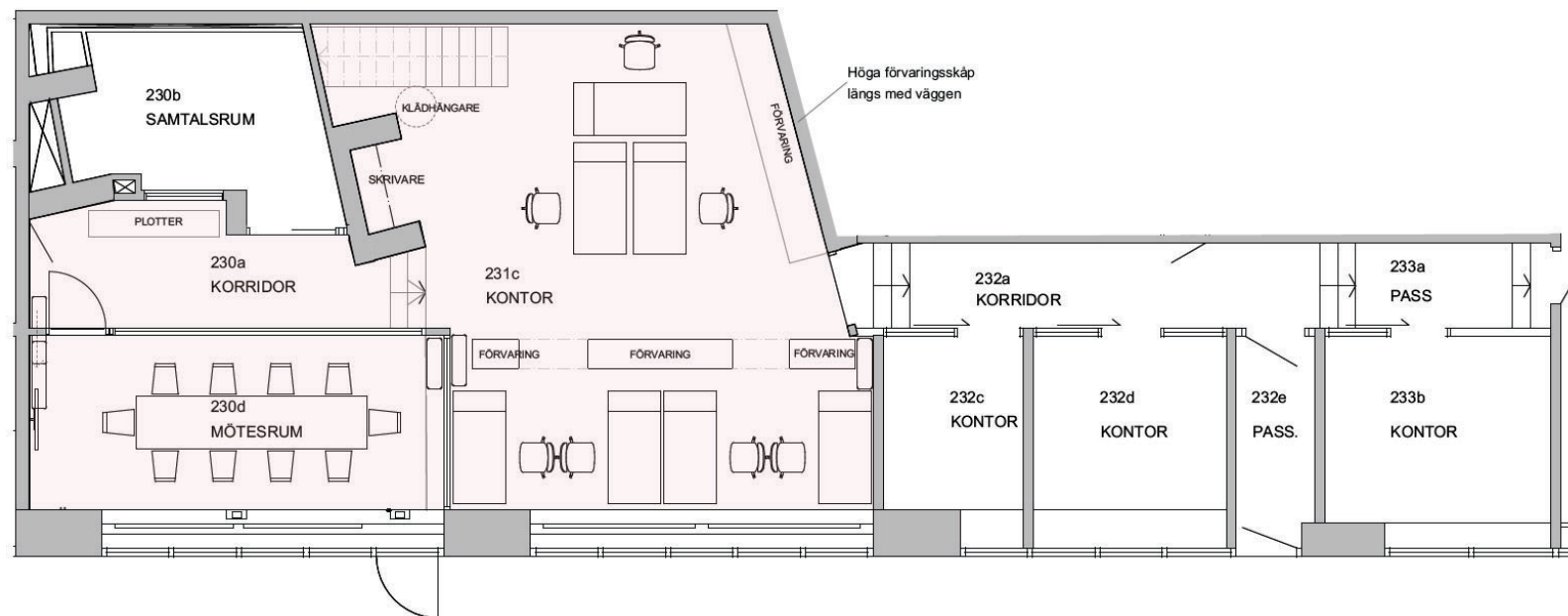
PLAN 2 - KAMMARMUSIKSALEN ERSÄTTER BILJETT FÖRSÄLJNINGEN SAMT NYA PUBLIKA WC UNISEX SKAPAS DÅR OMKLÄDNING FÖR PERSONALEN LIGGER IDAG - BILD AV AIX ARKITEKTER 2022.

Det befintliga bjälklagets uppbyggnad medger i viss utsträckning dolda installationer av el, ventilation, konstruktiva förstärkningar och akustiska element. Till- och frånluft kan ordnas genom utbyggnad av befintliga kanaler. Eventuellt kan en scenentré ordnas från foajén genom nuvarande RWC. Det befintliga glaspartiet mot foajén som är ursprungligt, men flyttat från en annan del av huset, bevaras i sitt nuvarande läge.

En utrymningsväg ut mot Götaplatsen behövs, och det befintliga vindfånget byggs om för att klara störande ljud utifrån samt minskas för att ta så lite plats som möjligt i rummet. Exteriört utformas dörrpartiet så att det inte uppfattas som entré. Biljettförsäljningen flyttas till plan 2,5 i tillbyggnaden.

#### Publika WC

Den publika toalettkapaciteten är inte tillräcklig idag. Med access från kapprummet skulle nio WC:n samt en RWC kunna inrymmas där det idag är omklädningsrum för foajépersonal. WC utförs som unisex med båsväggar för att maximera ytan. Omklädningsrum för foajévårdar föreslås flytta till plan 2,5.



PLAN 2 - BEFINTLIGT MÖTESRUM FÅR VÄGGAR AV GLAS I RUM 231D. BEFINTLIG HERRTOALETT GÖRS OM ENLIGT NEDAN BILD - BILD AV D OFFICE 2025.

#### Nytt Mötesrum 230d

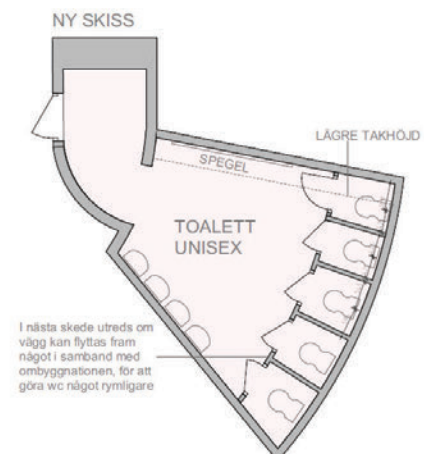
Nytt inglasat mötesrum byggs vid 230d så att möten kan hållas utan att störa pågående verksamhet.

Ett nytt sätt att möblera kontorsummet 231c föreslås.

#### Befintlig herrtoalett

Den befintliga herrtoaletten görs om så att den befintliga urinoaren tas bort till förmån för en extra herrtoalett med dörr. Detta på grund av bestående luktproblem samt önskemål om integritet.

De båda befintliga Herr- och Damtoaletterna görs om till unisex-toaletter genom att runbricera dem TOALETT på utsidan.



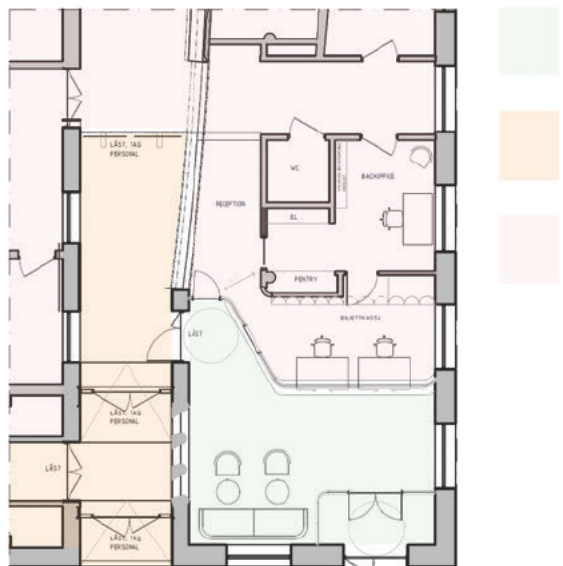
### Plan 2,5

#### Biljettkassa

Den nuvarande Neemesalen får ge plats för den nya biljettkassan. En ny entré för allmänheten kan ordnas från Viktor Rydbergsgatan där ett befintligt fönsterparti skulle kunna byggas om till dörrar. Personal når biljettkassan från personalentrén vid nuvarande receptionen. En dörr tas upp mot nuvarande postrummet så att övriga personalutrymmen kopplas till biljettkassan. Larmbågar i B202 Foajé och utseende på biljettluckan får utredas om behov kan ses och risker minimeras i denna lösning.

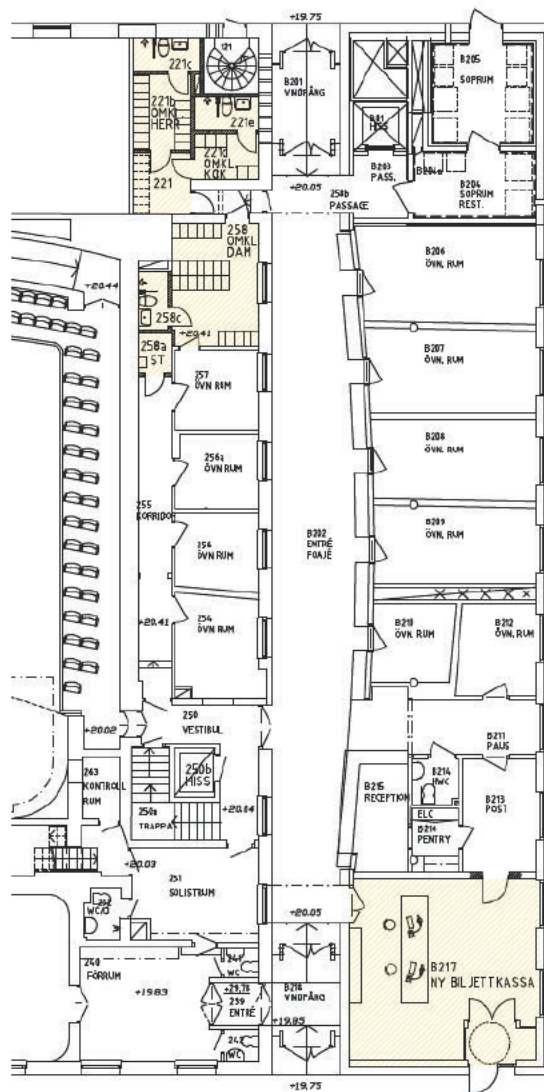
#### Omklädningsrum

Ovanför undertaket till toaletterna vid Stenhammarsalen på plan 2 finns ett trapphus med outnyttjat utrymme som tidigare tjänat som friskluftsintag. Ett nytt bjälklag mellan plan 2 och 2,5 skulle möjliggöra rum för omklädning, WC och dusch för foajépersonal herrar samt ett omklädningsrum för kökspersonal, även det med dusch och WC. Kökspersonalen är få till antalet och kan därmed betjäna både dam och herr. Omklädningsrum för foajépersonal damer kan placeras i det av övningsrummen som idag används som behandlingsrum. Där finns även plats för dusch och WC. Stådrummet flyttas en bit inåt i korridoren.



PLAN 2,5 - NY BILJETT FÖRSÄLJNING MED EGEN ENTRÉ SAMT INGLASADE BILJETTLUCKOR FÖR PERSONAL - BILD AV D OFFICE 2025.

NYTT BJÄKLÄG OVAN UNDERTAK WC  
PLAN 2, CA 22 KVM, LÅG RUMSHÖJD.



OMKLÄDNING FÖR GARDEROBS-  
PERSONAL, HERR, CA 9 KVM,  
PLATS FÖR 15 SKÅP.

OMKLÄDNING FÖR KÖKSPERSONAL,  
DAM OCH HERR, CA 7KVM,  
PLATS FÖR 5 Z-SKÅP.

SMÅ SKÅP FÖR EXTRAPERSONAL

OMKLÄDNING FÖR GARDEROBS-  
PERSONAL, DAM, CA 17 KVM, PLATS FÖR  
25 SKÅP.

STÅDRUM FLYTTAS.

STENHAMMARSGATAN

BILJETT KASSA FLYTTAD FRÅN PLAN 2.  
CA 45 KVM.  
NY PUBLIK ENTRÉ FRÅN VIKTOR  
RYDBERGSGATAN



## Plan 3

## Kök

Restaurangköket är idag för litet och ligger dessutom på en lägre nivå än biutrymmen och närmsta hiss, vilket ger en lång och för verksamheten störande väg från kök till kylrum och från kylrum till restaurang. För att lösa logistiken föreslås ett lyftbord i restaurangköket. Ett kylrum installeras i nuvarande förråd, och omklädningsrum med duschkabin som står där idag rivs. Den yta av förrådet som inte upptas av kylrum inreds med förvaringsenheter. Den befintliga toaletten intill förrådet görs större och kompletteras med ett förrum med tvättställ. Rummet intill köket som idag tillhör bibliotekarie, byggs om till ett preppkök innehållande arbetsbänkar, kylar och frysar. Nuvarande passage och pentry byggs om till köksförråd. En dörr mellan prepprum och bibliotek tas upp för utrymning.

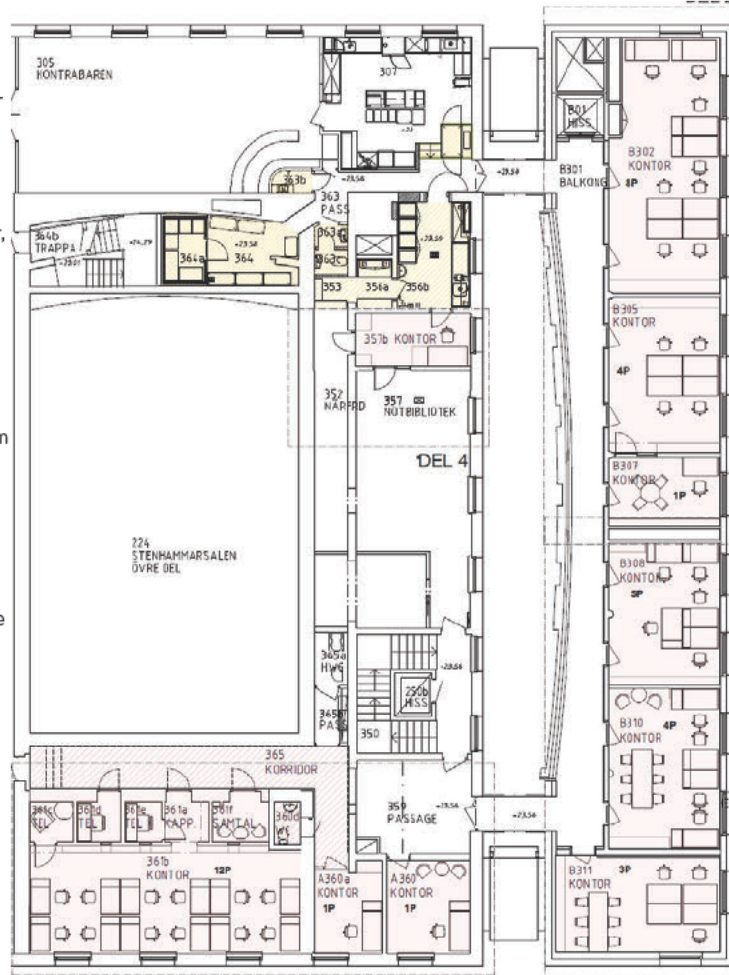
## Kontor

Nytt kontorsrum 357b byggs i befintlig del av notbiblioteket, golv bibehålls och undertak byts.

Väggar mellan befintliga kontor 308, 309 och 310 rivs och byggs om till två större kontorsrum B308 + B310. Renoveras med nya ytskikt och kompletteras med platsbyggd förvaring. Rum med textilmatta ersätts med ny matta, golv med parkett slipas om. Väggar målas om och taken kompletteras med utökad akustikåtgärd.

Väggar rivs mellan tre befintliga kontorsrum B302, B303, B304 för att tillskapa ett större kontorsrum B302 för 8 personer. Vagg rivs mellan två kontorsrum B305, B306 för att skapa ett större kontorsrum B305 för 4p. En extra dörr sätt in till befintligt kontor B307. Rummen renoveras med nya ytskikt och kompletteras med platsbyggd förvaring. Ny textilmatta, väggar målas om och taken kompletteras med utökad akustikåtgärd.

Rum 361b utförs för 12 personer med diktmonterat undertak av akustikputs med infälld belysning, infällda spottar i akustikundertaket. Hängande belysning med infälld kabeldragning. Fast förvaringsvägg byggs längs med väggarna för effektiv förvaring. Hyllan är utformad likt en inverterad kolonnrad. Hyllan byggs av massivt trä. Bakom ligger en perforerad skiva för en bättre rumsakustik. Även väggarna på kortsidorna utförs med perforerad akustikskiva. Nytt parkettgolv med läggning likt foajen.



PLAN 3 - KÖKET PLANERAS OM OCH EXPANDERAR IN I BIBLIOTEKETS LOKALER, KONTORSLÖSNINGAR MED FLER ARBETSPLATSER OCH TELEFONRUM  
- BILD AV AIX ARKITEKTER 2022 OCH D OFFICE 2025.

K2

RESTAURANGKÖKET  
UTÖKAS MED  
BIUTRYMMEN I FD  
BIBLIOTEKSLOKALER.

NYTT LYFTBORD  
MELLAN KÖK OCH  
BIUTRYMMEN.

NYTT KYLRUM FÖR  
BEREDDA RÄTTER.

NYTT PREPPKÖK  
MED KYLAR, FRYSAR  
OCH ARBETSÄNK.

UTÖKADE FÖRRÅD.

NYTT STÄDRUM.

NY WC MED FÖRRUM.

K2.2

ARBETSROM I HUS A  
(RUM 361a, 361b, 360b)  
KOMBINERAS TILL ETT STORRE  
KONTOR (MÖJLIGHET TILL FLEX  
ELELR FASTA PLATSER)

A360a, A360 KONTOR 1 PERSON

NY LAYOUT KONTOR I HUS B  
RUM B302-311

NYTT ARBETSROM I NOTBIBLOTEK  
HUS A. RUM 356

YTA SOM BERÖRS  
AV OMBYGGNAD

YTA SOM BERÖRS  
AV OMBYGGNAD  
(FÖRSTUDIE 2, 2025)

RUM I ANSLUTNING  
TILL YTA SOM  
BERÖRS AV  
OMBYGGNAD.  
ENDAST YTSKIKT  
PÅVERKAS



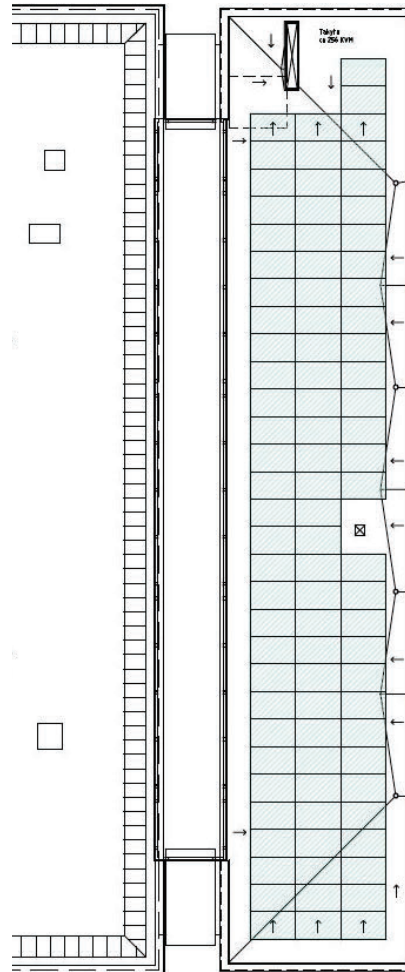
PLAN 3 - RUM 361B MED NYA INREDNINGSDETALJER SÅSOM FASTA HYLLOR OCH SKÅP - BILD AV D OFFICE 2025.

**Plan 5****Tak med solceller**

Mot väster på kontorstillbyggnaden används taket för solceller. Där finns idag en taksarg runt hela taket som kommer att dölja solcellerna från att synas från marken.

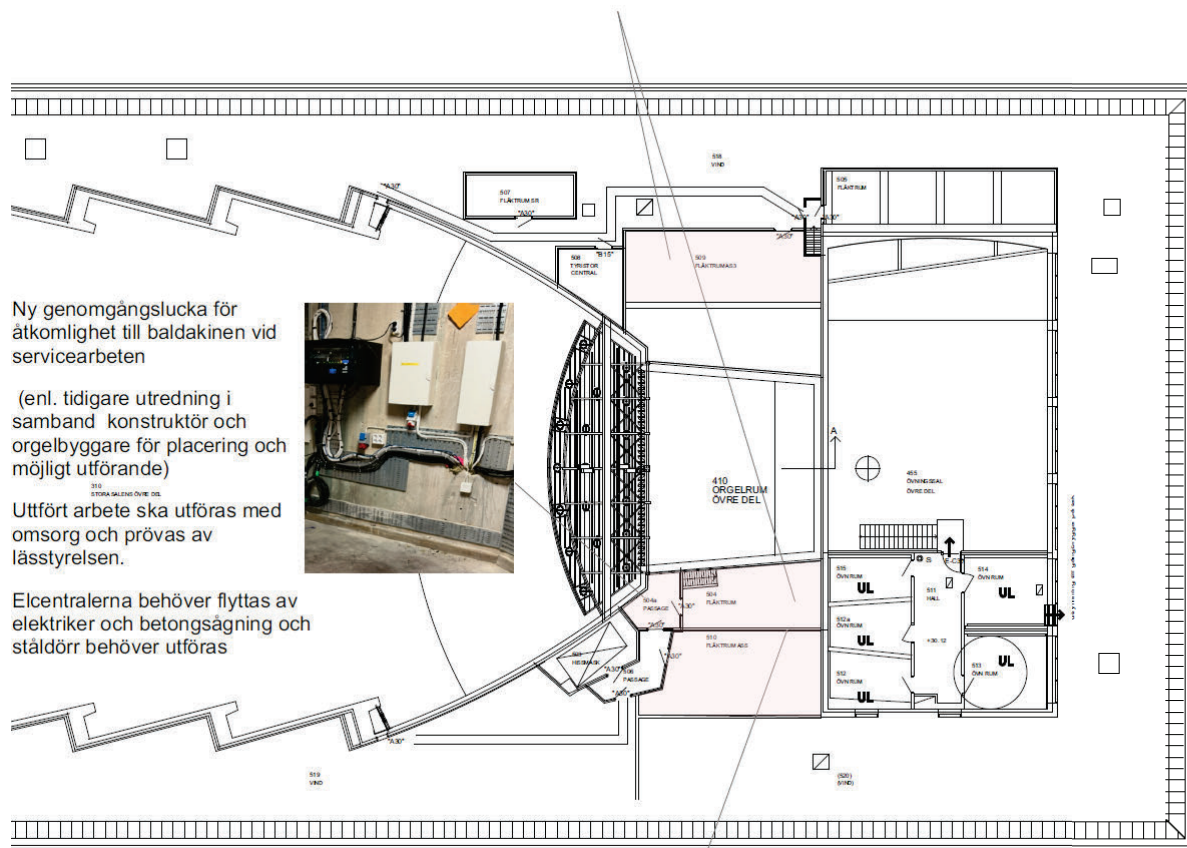
Ungefär 170 m<sup>2</sup> solceller kan man få plats med på detta tak och det kan utföras utan att påverka byggnadsminnet.

Med solceller på taket producerar man ny solel som hjälper till att öka andelen förnybar energi i vårt närområde och i hela Europa. GSAB får lägre energikostnader från dag ett och efter cirka 10 år är solcellssystemet avbetalat och kan ge en ren vinst i ytterligare 20 år.



PLAN 5 - TAK MED SOLCELLER OVAN KONTORSTILLBYGGNADEN - BILD AV AIX ARKITEKTER 2022.

Byggåtgärd i taken i samband med byte av aggregat. Taken öppnas upp varsat. Befintligt plåttak demonteras och återmonteras.



Ny genomgångslucka för åtkomlighet till baldakinen vid servicearbeten

(enl. tidigare utredning i samband konstruktör och orgelbyggare för placering och möjligt utförande)

Utfört arbete ska utföras med omsorg och prövas av lässtyrelsen.

Elcentralerna behöver flyttas av elektriker och betongsågning och ståldörr behöver utföras

Krävs även större byggåtgärd (utöver att öppna upp i tak) för att få in ett större aggregat i fläktrum 510.

Förslag att öppna upp mot rum 504 och med balk vävla av del av befintlig vägg. Lokal utredning i detalj kvarstår, utförs i nästa skede när storlek för nytt aggregat fastställts.

### Plan 5

#### Ny håltagning mot baldakinen

Vid rum 504a mot stora kosertsalen tas en ny genomgångslucka upp för åtkomlighet till baldakinen vid servicearbeten (enl. tidigare utredning i samband med konstruktör och orgelbyggare för placering och möjligt utförande). Håltagningen och arbetena ska utföras med stor omsorg och prövas av lässtyrelsen. Elcentralerna behöver flyttas av elektriker och betongsågning och ståldörr behöver varsamt utföras.

#### Håltagning i tak för aggregatsbyte

Byggåtgärder måste utföras i tak i samband med byte av aggregaten. Taken öppnas upp varsamt. Befintligt plåttak demonteras och återmonteras.

Vid Fläktrum 504 och 510 krävs även en större byggåtgärd, utöver att öppna upp i yttertaket, för att få in ett större aggregat i fläktrum 510. Förslag är att öppna upp mot rum 504 och med balk vävla av del av befintlig vägg. Lokal utredning i detalj kvarstår, utförs i nästa skede projekteringen när storlek för nytt aggregat fastställts.

## Genomförbarhet

### Antikvarisk bedömning

Förstudie K2.2 som pågått under våren 2025 utgör en fortsättning och justering av förstudie K2 (2022) och har bl a haft som syfte att möta verksamhetens ökade behov av kontorsplatser, omlädningsrum och WC liksom större köksutrymmen och bättre logistik. Jämfört med den tidigare förstudien från 2022 har omfattningen av de planerade åtgärderna minskats väsentligt, vilket även innebär att de antikvariska konsekvenserna blivit mindre omfattande. De åtgärder som nu föreslås omfattar bl a ombyggnad av biljettkassan till kammarmusiksal, att ny biljettkassa inreds i tillbyggnaden från 1999, nya kontorsrum inom befintliga lokaler, ombyggnad av toalett 212, nya omlädningsrum på plan 2,5 samt utökning av kökets biutrymmen. Sammantaget innebär de studerade åtgärderna att behovet av nya lokaler tillgodoses inom de befintliga byggnaderna. Den påbyggnad på taket ovan Stenhammarsalen som studerades inom ramen för förstudie K2 har utgått. Istället har lösningar för nya kontor koncentrerats till befintliga kontorsrum på plan 3 i tillbyggnaden från 1999 liksom delvis i ursprungliga byggnaden.

#### Plan 2

##### Kammarmusiksal i biljettkassan

Biljettkassan på plan 2 rum 203b föreslås flyttas från sitt nuvarande läge i Vestibulen mot Götaplatsen till Whites tillbyggnad från 1999. Rummet får ny funktion som kammarmusiksal. De planerade åtgärderna får i huvudsak positiva konsekvenser för det kulturhistoriska värdet, men innebär även vissa utmaningar. Åtgärden innebär bland annat att sentida mellanväggar rivs så att rummet återfår sin ursprungliga form samt ombyggnad av befintligt sentida vindfång. Dessa åtgärder bedöms få positiva konsekvenser. En ny öppning i vägg mellan nuvarande biljettkassan och kapprummet, för att musikerna ska kunna komma in bakvägen, innebär dock håltagning i ursprunglig vägg liksom lokal rivning av bjälklag för ny trappa i befintligt HWC.

Den största utmaningen är att hantera de akustiska åtgärder som krävs för att rummet ska fungera som kammarmusiksal. Att uppnå en akustik som är optimerad för kammarmusik har ur antikvariskt perspektiv inte bedömts som möjligt med hänsyn till rummets kulturhistoriska karaktär. Det hade inneburit att taket i den blivande kammarmusiksalen hade behövt pendlas ner och därmed bli synligt med en tydlig kant betraktat från vestibulen. Det hade medfört att taket i vestibul och kammarmusiksal inte längre skulle upplevas som ett sammanhängande tak. För att ta hänsyn till rummets kulturhistoriska karaktär har i stället en lösning tagits fram som innebär att man ersätter befintlig akustikputs med ny som ger bättre förutsättningar för rummets nya funktion.

Det kommer även att krävas akustiska åtgärder på väggarna. För att värna byggnadsminnet är tanken att utföra åtgärderna så att de

upplevs som en lös inredning samt med släpp från tak så att det kvarstår synlig putsad väggyta. Det är av stor vikt att utformning och materialsammansättning detaljstuderas för anpassning till Konserthusets funktionskaraktär. Utgångspunkten bör vara att så mycket putsad väggyta som möjligt kvarstår.

Det befintliga glasade dörrpartiet mot Götaplatsen ersätts med ett nytt entréparti. Detta möter inga hinder då befintliga dörrar är moderna. Här finns möjlighet att åstadkomma en bättre utformning än nuvarande. Utformningen av nytt dörrparti ska detaljstuderas i samråd med antikvarie.

##### Nya WC och RWC i foajén

I Stora konsertsalens kapprum rum 206 föreslås nya WC och RWC installeras i utrymmen som idag nyttjas som omlädningsrum för personal. De befintliga omlädningsrummen besitter inga kulturhistoriska värden då de präglas av sentida planlösning, material och ytskikt. Åtgärden innebär dock håltagningar i ursprunglig vägg mot kapprummet för två nya dörröppningar. Åtgärden ses dock som möjlig under förutsättning att håltagningen utförs varsamt och att nya dörrblad utformas med hänsyn till rummets karaktär.

##### Ombyggnad av toalett 212

Nuvarande herrtoalett 212 föreslås byggas om till en unisex-toalett. Befintliga pissoarer rivs och ersätts med ett nytt WC. Åtgärden innebär måttliga konsekvenser för det kulturhistoriska värdet och bedöms möjlig att genomföra under förutsättning att ursprungliga WC-bås och fanérdörrblad bevaras.

##### Anpassning av befintliga kontor

Anpassning av befintliga kontor mot Viktor Rydbergsgatan (rum 230a och 231c) innebär ändrad planlösning. Inga ursprungliga väggar eller äldre detaljer berörs av åtgärderna.

#### Plan 2,5

##### Biljettkassa i tillbyggnaden

Biljettkassan föreslås flyttas till nuvarande Nemisalen i Whites tillbyggnad från 1999. Tillbyggnadens exteriör ingår i byggnadsminnesförklaringen. Den berörda Nemisalen omfattas dock inte av byggnadsminnet eller gällande detaljplan. Åtgärden innebär bland annat att en befintlig fönsteröppning görs om till dörröppning. Detta medför en visuell påverkan samt ingrepp i den byggnadsminnesförklarade tillbyggnadens sockel. Under förutsättning att nytt dörrparti ges en indelning och materialbehandling som överensstämmer med tillbyggnadens karaktär bedöms konsekvenserna som måttliga.

##### Nya omlädningsrum

Nya omlädningsrum ordnas på plan 2,5. Ett nytt bjälklag läggs in ovan undertak av WC på plan 2 rum 221 för att skapa nya

omklädningsrum i ett idag dolt och outnyttjat utrymme. Berörda utrymmen omfattas ej av kulturhistoriskt skydd. Förändrad planlösning möter inga antikvariska hinder då utrymmena är av enklare karaktär.

#### Plan 3

##### Nya kontor i rum A361a m fl

Ombyggnad för nya kontor i rum 360b, 361a och 361D bedöms inte medföra några större konsekvenser då det rör enklare utrymmen som tidigare förändrats. Dock är sannolikt befintlig vägg mellan rum 360b och 361b ursprunglig och bör bevaras intakt. Vidare behöver ventilationen utökas för att hantera ökat personantal. Ingrepp i ursprunglig stomme måste utredas i samråd med antikvarie.

##### Ändrad layout för kontor i tillbyggnaden

Befintliga kontor på plan 3 i tillbyggnaden ges en ny layout för att tillskapa fler arbetsplatser. Planerade åtgärder innebär ändring av ursprunglig planlösning, men bedöms som godtagbar då rummen idag inte bedöms ha något kulturhistoriskt värde.

##### Utökning av kökets biutrymmen

Kökets biutrymmen på plan 3 föreslås utökas i nuvarande biblioteksutrymme rum 356 och i rum 364. I köket 307 installeras ett nytt lyftbord mellan kök och korridor. Berörda utrymmen är av enklare karaktär och omfattas inte av kulturhistoriskt skydd. Planerade åtgärder berör inga äldre och kulturhistoriskt värdefulla delar och bedöms därför inte möta några antikvariska hinder. Undantaget är att en befintlig dörröppning mellan rum 356 och passagen flyttas vilket medför håltagning i ursprunglig vägg. Då det rör sig om icke publika utrymmen av enklare karaktär bedöms dock konsekvensen som måttlig.

#### Plan 5

##### Ny tillträdeslucka i Stora konsertsalen

GSO önskar tillskapa en ny tillträdesväg till Stora konsertsalens baldakin i form av en ny lucka i vägg ovan den befintliga baldakinen i Stora konsertsalen. Detta för att förbättra arbetsmiljön (baldakintaket nås idag endast via skylift). Åtgärden medför håltagning i vägg mellan konsertsalen och fläktrum 504. Detta innebär ingrepp i den ursprungliga och i byggnadsminnesförklaringen skyddade väggpanelen av sykomorlön, vilket medför en mycket stor konsekvens genom det fysiska ingreppet i originalmaterialet. Den nya luckan kommer dock inte att bli synlig från Stora konsertsalen p g a sin indragna placering och då luckan kommer att kläs med återanvänd väggpanel. Under förutsättning att ingreppen minimeras, att arbetena utförs med stor varsamhet och hög ambitionsnivå bedöms åtgärden som en godtagbar kompromiss för att möjliggöra en säkrare arbetsmiljö.

Åtgärden måste dock detaljstuderas för att minimera de fysiska ingreppen i den skyddade vägghöjningen av sykomorlön liksom för att säkerställa att luckan inte blir synlig från konsertsalen.

#### Byte aggregat

Två befintliga aggregat på plan 5 avses bytas mot nya med större kapacitet. Öppning av tak för att transportera in aggregaten bedöms som ett riskmoment. I det vidare arbetet bör det undersökas om aggregaten istället kan plockas in i delar för att undvika ingrepp i yttertaket och takkonstruktion.

#### Samlad bedömning

Att påbyggnaden på taket ovan Stenhammarsalen har utgått och att behovet av fler kontor i stället tillgodoses inom befintlig byggnad är positivt ur antikvariskt perspektiv då omfattande ingrepp i den ursprungliga och byggnadsminnesförklarade byggnaden därmed undviks. Åtgärden där den ursprungliga takuppbbyggnaden revs och ersattes av en ny och högre påbyggnad bedömdes av Antiquum 2022 som en stor åtgärd som förde med sig stora konsekvenser för den byggnadsminnesförklarade exteriören liksom för interiören och stadsbilden.

Sammantaget bedöms de reviderade åtgärderna i K2.2 innebära en mer varsam lokalanpassning som tar större hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden jämfört med förstudie K2. Det krävs dock att vissa åtgärder detaljstuderas i samråd med antikvarie för att säkerställa att de kan genomföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Detta gäller inte minst den planerade kammarmusiksalen som avses inredas i den befintliga biljettkassan. Åtgärden innebär positiva effekter genom att rummets planlösning återställs, men medför stora utmaningar ur ett antikvariskt perspektiv gällande i huvudsak de akustiska åtgärder som krävs.

Likaså har ny biljettkassa i tillbyggnaden i vissa avseenden bedömts riskera att medföra negativa konsekvenser.

Åtgärderna - med avseende på befintlig fönsteröppning som görs om till dörröppning och komplettering med moderna larmbågar i ljusgång B202 - måste detaljstuderas för att minimera negativ påverkan på byggnadsminnet.

Ny tillträdesväg till Stora konsertsalens baldakin i form av en ny lucka i vägg måste detaljstuderas för att minimera de fysiska ingreppen i den skyddade vägghöjningen av sykomorlön och den visuella påverkan på det välbevarade rummet.

Övriga studerade åtgärder sker huvudsakligen i enklare och icke publika utrymmen och bedöms inte medföra några antikvariska hinder, under förutsättning att de antikvariska riktlinjer som formulerats följs. Likaså måste flera åtgärder detaljstuderas för att komma fram till så varsamma lösningar som möjligt, bl a avseende ventilation och ingrepp i ursprungliga väggar.



STORA KONSERTSALEN MED SCENEN OCH BALDAKINTAKET ÅR 2024. VÄGGARNA BEVARAR SIN URSPRUNGLIGA FANÉR AV SYKOMORLÖNN. BALDAKINEN ÄR FRÅN 2021 OCH ERSATTE DÅ EN TIDIGARE, MEN EJ URSPRUNGLIG, BALDAKIN. DEN NÅS IDAG ENDAST FRÅN SKYLIFT. FÖR ATT FÖRBÄTTRA ARBETSMILJÖN OCH SKAPA EN NY TILLTRÄDESVÄG AVSES EN LUCKA TAS UPP I VÄGG I BALDAKINENS BAKKANT (SE VIT PIL FÖR UNGEFÄRLIGT LÄGE). DE UTRYMMEN I KONSERTHUSET SOM BERÖRS AV ÅTGÄRDERNA ÄR DEN FRÄMRE DELEN AV DEN KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA STORA KONSERTSALEN SAMT VÄGG MELLAN KONSERTSALEN OCH ETT TEKNIKUTRYMME I PLAN 5 (FLÅKTRUM 504).

För vidare information se Bilaga 2 - PM Antikvarisk bedömning K2.2.

## Teknisk genomförbarhet

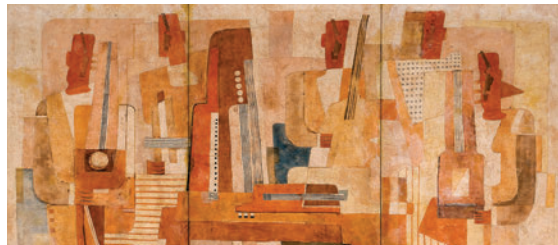
Den tekniska genomförbarheten har bedömts utifrån arkitektur, konstruktion, akustik, miljö, brand, vvs och el. Projektet med sina delområden i befintlig byggnad anses som tekniskt genomförbart.

I nästa skede för projektet, i projekteringen, bör vi undersöka med tithåll där konstruktioner och material behöver säkerställas till läge och utförande. Under förstudien har vi inte haft möjlighet att veta mera än vad befintliga ritningar och beskrivningar kunnat ge oss.

### Akustik och konstruktioner

Vid några tillfällen under förstudien har vi stött på frågeställningar som har varit komplexa att lösa. Främst har detta skett för de akustiska frågorna och för de konstruktiva åtgärderna.

Akustiken kan till exempel bli begränsad i Kammarmusiksalen av antikvariska skäl. Vi utnyttjar platsen för befintlig akustikputs för att sätta ny på, vilket kanske inte räcker till ur akustiska perspektiv för att möta önskad nivå i stora konsertsalen. Det antikvariska perspektivet har talat om för oss att detta rum ingår i byggnadsminnet och har därför begränsningar för hur detaljlösningar kan utföras. Befintlig rabitzpust behålls som idag ligger under akustikputsens. Denna lösning får vidare utredas under projekteringen.



EN KUBISTISKT INSPIRERAD OLJEMÅLNING MED ETT ANTAL MUSIKER OCH DERAS INSTRUMENT, MÅLAD 1938 AV NILS WEDEL - BILD FRÅN GSO.SE 2022.

## Arkitektur och byggåtgärder

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna lösningen i förstudien vara optimal för GSAB och möter deras önskan på verksamhetsutveckling och god logistik.

Förslaget innebär minimala negativa konsekvenser för byggnadsminnet och kulturvärdena vilka anses vara begränsade.

Detta är vårt slutgiltiga förslag.

GSAB får nu de nya kontorsarbetsplatser i en omfattning som motsvarar deras behov.

Utvecklingen av köksverksamheten är en avgörande fråga för hur stora evenemang som kan klaras av för restaurangverksamheten. Expansionen innebär en stor förändring och förbättring av arbetsförhållandena för köksverksamheten och dess personal.

Problemen för personalen med för få omklädningsrum har vi lyckats lösa genom att nyttja ett nytt utrymme i utrymningstrapphuset.

De publika wc-grupperna i stora kapprummet är orsakat stora köer under föreställningar, lyckas vi nu avlasta genom ett nytt wc-rum.

Kammarmusiksalen som ersätter nuvarande biljettförsäljning kan komma att bli en frekvent använd lokal.

Den har utformats för kammarmusik, repetitioner, diverse mindre konserter, föreställningar och mingel för mindre grupper på upp till 70 personer.

Skolor, företag, privata gäster som vill arrangera sammankomster kan komma att bli aktuella här, vilket innebär att byggnaden öppnas upp för allmänheten som på så vis får tillgång till ett unikt byggnadsminne på ytterligare ett sätt.

För vidare information se Bilaga 1 - PM A K2.2 Layouter och text - samt Bilaga 1.0.



EN NY MUSIKSAL FÖR KAMMARMUSIK, FÖRESTÄLLNINGAR OCH MINGEL - BILD D OFFICE 2025.

## Tillgänglighet

### Myndighetskrav

Lagar, föreskrifter och normer avseende tillgänglighet som gäller för detta projekt är främst:

- Plan- och Bygglag, SFS 2010:900 med ändringar t o m SFS 2022:1122, förkortas PBL.
- Plan och Byggförordningen, SFS 2011:338 med ändringar t o m 2022:1175, förkortas PBF.
- Boverkets Byggregler, BBR 29 – BFS 2011:6, med ändringar t o m BFS 2020:4, förkortas BBR.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpande av enkelt avhjälpbara hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, BFS 2011:13 med ändringar t o m BFS 2013:19, förkortas HIN.

Utöver kraven i bygglagstiftningen ovan finns även bestämmelser om tillgänglighet på arbetsplatser samt i lokaler dit allmänheten har tillträde:

- Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning, AFS 2020:1, förkortas AFS.
- Diskrimineringslag 2008:567, med ändringar t o m SFS 2017:1128, förkortas DL.

Där funktionskrav i BBR eller AFS saknar utförandeansvisning hänvisas till handboken Bygg Ikapp, 7:e utgåvan.

### Kundkrav

Övriga kravställande dokument som åberopats av byggherren är: - Västra Götalandsregionen, Tillgängliga och användbara miljöer, Riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet, Version 3.1 – 2018, Förtydligad 2021-01-20, Diarienummer: FAST 2017-00926, förkortas VGR.

Utdrag sida 10: Vid inhyrning av extern lokal i befintlig byggnad gäller gul nivå. Dock ska grön nivå eftersträvas. Avsteg från gul nivå dokumenteras.

För nyttillkomna och väl avgränsade delar och funktioner bör grön nivå uppfyllas, exempelvis för publika wc och ny biljettkassa. För ombyggda delar och enstaka byggnadsdelar bör gul nivå uppfyllas och grön nivå eftersträvas, t ex för nya dörrar.

På grund av de byggnadstekniska och antikvariska förutsättningarna kan det dock uppstå situationer där det är mycket svårt att uppfylla kravnivåerna enligt ovan. Avsteg från både grön och gul nivå dokumenteras i detta PM. Endast punkter som är relevanta med hänsyn till aktuellt skede samt detaljningsnivå på handlingar har granskats.

För vidare information se Bilaga 3 - PM Tillgänglighet.

## Miljö

Miljö- och klimatprogrammet visar riktningen för Göteborgs Stads långsiktiga strategiska miljöarbete och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Programmet är ett styrande dokument beslutat av kommunfullmäktige. Det gäller för alla nämnder och bolag i Göteborgs Stad och är vägledande för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030.

Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030.

Higab ska i största möjliga mån bidra till stadens måluppfyllelse inom följande:

- Minska klimatpåverkan från inköp
- Minska avfall i byggprojekt
- Minska energianvändningen
- Minska användningen av miljöfarliga kemikalier
- Bidra till biologisk mångfald

I projektet för konserthuset vill Higab uppnå miljömålen i staden och miljölagar genom att man i projektet fortsatt följer Higabs miljöplan - Miljö och hållbarhetskrav.

Finns det möjligheter till återbruk av byggprodukter inom fastigheten ska detta i första hand utföras. I andra hand kikas på återbruk inom regionen, i tredje hand väljs återvunna produkter. I fjärde hand väljs nya produkter och vi håller oss till avfallstrappan. För kontoret och projektet ska vi sträva mot nivån för Miljöbyggnad lägst klass Silver. Syftet är att minimera miljöpåverkan och säkerställa en god inomhusmiljö.

Byggvarubedömning används som kemikaliesystem/produktbedömningssystem. Detta främjar produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö med medvetna materialval. Byggvarubedömningen gäller likvärdigt för projekterings- som för entreprenadskedet i projektet.

## Akustiska åtgärder

### Kammarmusiksalen

För 50 personer i salen är volymen tillräcklig, men takhöjden ca 1 m för låg för att få optimal akustik för konserter. Måtten på rummet är tillräckliga för ensemblerepetitioner för upp till ca 12 musiker med starka akustiska instrument. Slutsatsen är att salen kan fungera bra för ensemblerepetitioner för upp till ca 12 musiker med starka instrument och för fler musiker med svagare instrument.

För konserter kan salen fungera bra med upp till 50 personer i publiken med mindre kammarensembler med lite svagare instrument såsom, solopiano, piano med solist, pianotrio, pianokvartett, pianokvintett, stråkkvartett, mindre stråkensemble, träblåsensemble etc.

### Kontoren, Biljettkassan, Omlädningsrum och WC

Önskemål finns från arkitekt att förse kontorsutrymmena med akustikputs, akustikputslösningen ska uppnå ljudabsorptionsklass A. Dock, kan krav gällande efterklangtid uppnås med andra lösningar som t.ex. mineralullsbaserat undertak. Kontoren dimensioneras akustiskt för att hålla de krav som ställs för kontor enligt BBR.

Övriga rum t.ex. omlädningsrum och utrymmen för beredning av mat förses med ett heltäckande mineralullsuppsatt. Det rekommenderas även att råd gällande rumsakustisk utformning enligt bilaga B i SS25268:2023 efterföljs när det gäller utrymmen som faller under nämnd standard.

WC-utrymmen behöver inte förses med ett mineralullsuppsatt.

### Ventilationslösningar

Överhörning via ventilationskanaler behöver utredas i senare skede. Generellt är cirkulära kanaler att föredra över rektangulära. Ventilationskanaler ska förläggas i korridorer och genomföringar in till rum bör tas i skiljekonstruktion innehållandes dörr. För att klara överhörning via ventilationskanaler kan det krävas ljuddämpare. Detta utreds i kommande skeden.

För vidare information se Bilaga 4 - PM Akustik K2.2.

## Brand

Berörda delars brandskydd har utretts i Brand PM för projektet och omfattar endast dessa.

Krav i brand PM utgår från föreskrifter och allmänna råd i BBR 30 (1) samt EKS 12 (2).

Befintliga delar där verksamhetsklass eller personantal inte förändras projekteras med förutsättning att dessa befintligt uppfyller de krav som ställdes vid uppförandet. Endast i de fall brandskyddet försämras i dessa delar anses kompensering åtgärder behövas. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och skyddas som byggnadsminne enligt KML (Kulturmiljölagen) och omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan med syfte att skydda den från förvanskande åtgärder.

Den aktuella byggnaden utförs i motsvarande lägst byggnadsteknisk klass Br1.

Byggnaden är souterrängbyggd och utgörs av plan 1-6, varav delar inom plan 2-5 berörs av ändring.

Brandbelastningen är bestämd enligt förenklad dimensionering i BBRBE (5) och inom berörda delar förutsätts den ej överstiger 800 MJ/m<sup>2</sup> golvarea. Brandbelastningen för rekvisita/magasin har i detta skede förutsatts schablonmässigt ej överstiger 800 MJ/m<sup>2</sup> golvarea. Byggnadens stomme är av betong, stål och trä.

Inom berörda delar av byggnaden finns motsvarande följande verksamhetsklasser:

- Verksamhetsklass 1 – kontor, personalutrymmen, teknik och liknande utrymmen
  - Verksamhetsklass 2A – samlingslokal för högst 150 personer
- Personantal för de olika delarna ska fastställas i fortsatt projektering. Utifrån nuvarande layout är det max 30 personer i biljettkassa B217b och max 150 personer i musikal 203.

Utrymning, gångavstånd, passagemått, utrymningsplats, ytskikt, kablar, brandcellsindelning mm har utretts i bifogat brand PM.

För vidare information se Bilaga 5 - PM Brand K2.2.



## Konstruktion och byggåtgärder

Som en del i en fördjupad förstudie kring utveckling av Konserthuset belyses i denna PM konstruktiva konsekvenser av förändringar i byggnaden.

Omfattning på åtgärder beskrivs områdesvis enligt rubriker nedan och illustreras på planskisser i bilaga. Kontroller har gjorts på plats för att inhämta information där befintligt material är begränsat. Antaganden bygger i detta skede dock huvudsakligen på ritningsunderlag och mer kontroller på plats behövs för att verifiera antaganden.

### Nya WC och RWC vid kapprummet

Två nya dörrar vid kapprum ger håltagning genom en betongvägg i plan 2 som bär ovanliggande bjälklag i stora salen. Den höga och breda betongväggen ger bra förutsättningar för avvaxling. Förstärkningar bedöms bli lokala vid dörröppningarna, troligtvis även om dörrlägen sammanfaller med balklägen i ovanliggande bjälklag.

### Kökets biutrymmen utökas

Omplanering av ytor för köket medför att en dörröppning flyttas i sidled i tegelmur. Befintlig öppning som sätts igen fullmuras med expanderande bruk i sista skiftet. Ny öppning kan avvaxlas med infällda L-stål. Eventuellt behov av försänkning för lyftbord behöver i sådana fall göras i övergolv.

### Nya omklädningsrum bredvid fd trapphuset

Nytt mellanbjälklag byggs ovan wc-grupp i ände på foajé (med dubbel våningshöjd) med åtkomst från tillbyggnad. Tegelväggar med möjlighet till upplag finns på tre sidor av det nya bjälklaget. Bjälklag kan byggas upp med träbalkar ovan stålbalkar, h ≈ 220mm, som bär mellan fasad och mellanvägg. Bjälklagstjocklek på cirka 270mm, något tjockare om stålbalkar ska integreras i bjälklag.

### Kammarmusiksal

Nuvarande biljettförsäljningsrum ska få ny funktion som kammarmusiksal. Undertak ska omarbetas för att förbättra akustik och det behövs fästpunkter i taket för scenteknisk utrustning. Dessutom ska en ny dörr gå till kapprummet. Befintligt betongbjälklag utgör golvvåningen ovanför och bär med platta mellan nedåtvända betongbalkar. Undertak utgörs av nedpendlat rabbitz. Bjälklaget bär även nedre del av trappa (övre del av trappa är inspänd i vägg) som landar på förtjockad del av bjälklaget. Befintlig mellanvägg mot fläktrum är en icke-bärande tegelvägg som sammanfaller med en pelarrad i det uppstolpade taket. Vägg kan demonteras och pelarbalk-rad i trä ersättas med en högre balk i stål med längre spännvidd och stålpelare vid upplag.

Kompletterande akustikåtgärder med akustikputs på omväxlande

absorbenter och gips direktmonterat mot rabbitz liknande lösning i angränsande foajédel. För upphängning av scenteknisk utrustning kan "stubbar" av VKR-profiler med lastfördelande plåt monteras till plattdelen av bjälklaget (infästning får ej ske till undersida av balkar med dess dragarmering). Därmed krävs lokal håltagning i rabbitzen för åtkomst av plattan.

Avväxling för ny dörröppning i till kapprum kan utföras med klämförband i stål. Det går trappor på båda sidorna av denna vägg, de är delvis inspända i och delvis upplagda på väggen. Sida av dörr behöver troligen förstärkas med klämförband eller stålpelare för att kompensera för borttagen väggyta.

### Kontor

Ändrad planlösning för kontorsytor Plan 3 med öppet landskap och mindre tysta rum gör att två väggar behöver demonteras. Dessa förmodas vara ombyggda till gipsväggar i tidigare skede men kan vara ½-stens respektive 1-stens tegelväggar, men föresatt icke bärande.

### Sammanlagning av fläktrum

Befintlig mellanvägg mot fläktrum är en icke-bärande tegelvägg som sammanfaller med en pelarrad i det uppstolpade taket. Vägg kan demonteras och pelarbalk-rad i trä ersättas med en högre balk (h ≈ 400mm) i stål med längre spännvidd och stålpelare vid upplag. Uppåtvänd balk i golvbjälklaget låter sig inte bytas ut. Det ger en höjdskillnad i det nya större rummet vilket delvis kan regleras med uppstolpat golv, som kan utformas för att minska buller.

Nya ventilationsaggregat tas in genom temporära öppningar i yttertaket. Om möjligt styrs läge mellan stolprader, som sammanfaller med balkar i underliggande bjälklag. I annat fall stämpas takbalk i stolpraden före sågning och kompletteras vid återställandet.

För vidare information se Bilaga 6 - PM Konstruktion K2.2.

## VVS

Förstudiens syfte är att titta på möjligheterna avseende VVS installationer för de tänkta ombyggnadsplanerna för Konserthuset.

De delar som framför allt berör VVS är:

- Nya toaletter på plan 2
- Ombyggt kontor med nytt mötesrum plan 2
- Nuvarande biljettkassa byggs om till Musiksal, plan 2
- Till- och ombyggnad kök.
- Nya omklädningsrum, plan 2,5
- Ny biljettkassa, entré från Viktor Rydbergsgatan, plan 2,5
- Till- och ombyggnad av kökets bi-utor, plan 3
- Ombyggnad kontor 3st delar, plan 3
- Luftbehandlingsaggregat TA3/FA3 och TA4/FA4 byts ut mot nya

I huvudsak används befintliga system för vatten, avlopp och ventilation för att försörja de delar som byggs om.

För ventilation (frånluft) till de nya toaletterna utnyttjas befintlig ventilation.

Befintlig KV/VV/VVC som idag betjänar duschar och toaletter i omklädningsrum används för att betjäna de nya toaletterna.

Generellt finns det luft till föreslagen kontorsombyggnad och personbelastning.

Nya omklädningsrum planeras på plan 2,5. Idag finns toaletter och städutrymmen inom det tänkta området och dessutom finns toaletter och omklädningsrum i våningen under. Ventilation anpassas efter ny rumsindelning.

Nya avloppsdelar i det tillbyggda köket ansluts till befintliga avlopp som är anslutna till befintlig fettavskiljare. Övriga avlopp ex toaletter och städ ansluts till befintliga avlopp genom spärning i platta eller alternativt ansluts vid tak på våningen under. KV/VV finns befintligt inom köket som utnyttjas för nya tappställen.

Befintliga aggregaten TA3/FA3 och TA4/FA4 byts ut till nya aggregat.

För vidare information se Bilaga 7 - PM VVS K2.2.

### Elförsörjning

En övergripande inventering har utförts i förstudien, en mer djupgående inventering krävs i nästa skede. El- och teleinstallationerna inom de olika ytorna varierar både vad gäller ålder och skick.

Ny belysning som utförs i de ytor som görs om inom byggnaderna skall uppfylla ställda krav i Ljus och Rum, planeringsguide för belysning inomhus för respektive typ av lokal.

Ny plattformshiss installeras inom det ombyggda köket.

### Solkraftsanläggning

På taket på befintlig kontorsbyggnad monteras solceller på ett uppbyggt ramverk med svag lutning. Det får plats cirka 170 kvm solceller som kan avlasta GSABs elbehov. Växelriktare placeras på vind i nära anslutning till takytan. Ny huvudledning förläggs mellan växelriktare och elnätägarens leveranspunkt.

För vidare information se Bilaga 8 - PM EL och Telesystem K2.2.  
För vidare information se Bilaga 9 - PM Saxlyftbord.



PLAN 3 - BILD AV BLIVANDE KONTORSRUM 361B - BILD AV D OFFICE 2025.

## Ekonomi & genomförande

### Preliminär huvudtidplan

Vi har i denna förstudie uppskattat att den bästa entreprenadformen är en utförandeentreprenad som utförs med upphandlingsformen generalentreprenad. Detta baseras på att byggnaden är ett byggnadsminne och anses vara ett av Göteborgs vackraste byggnader med många fina inredningar och detaljlösningar. Att fastighetsägaren projekterar själv har setts som den bästa lösningen för byggnaden, både med avseende på kvalitet, kostnader och tider.

Efter färdigställda entreprenader behöver hyresgästen tid för att kunna inreda och flytta in i lokalerna.

Uppskattade huvudtider för genomförande, från påbörjad förstudie till slutbesiktning, är 72 månader.

#### Huvudtider:

Förstudieskede 36 mån  
*inklusive tid för omskissning tillsammans med SBK innan projektering*

Beslutsskede 1 6 mån  
*tid mellan färdig förstudie och projektering inkl upphandling för projekteringen*

Projekteringskede 12 mån

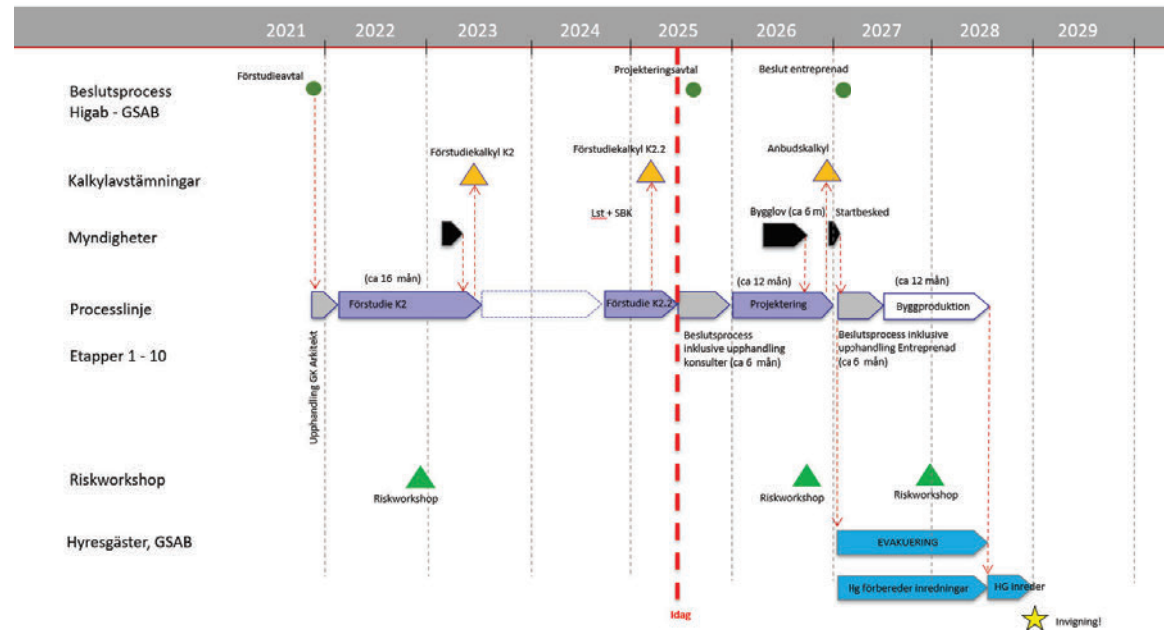
Beslutsskede 2 6 mån  
*tid mellan färdig projektering och produktionsstart inkl upphandling för produktion*

Produktionskede 12 mån

TOTAL PROJEKTTID 72 mån *från start till överlämnande*

Tidplanen till höger innebär att GSAB kan ta lokalerna i bruk vid årsskiftet 2028/2029.

## Huvudtidplan – KONSERTHUSET



PRELIMINÄR HUVUDTIDPLAN - HIGAB 2025

### Evakuering under byggtiden

Vi har bedömt att verksamheten kommer att drabbas minst av störningar om denna kan evakueras till annan plats under den störande perioden av byggtiden.

Kontorsrum och övningsrum som ligger i direkt anslutning till det nya kontorsplanet bör evakueras för att få en så ostörd verksamhet som möjligt.

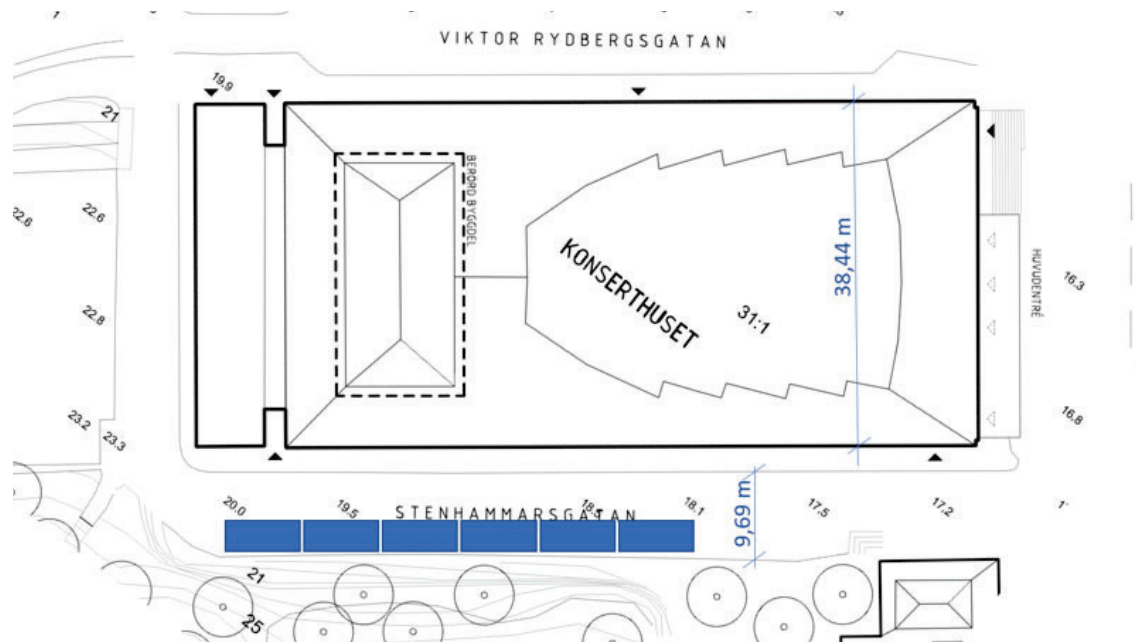
GSAB ombesörjer eventuella tillfälliga lokaler.

Etappindelningar för genomförandet av de olika delarna i huset tas fram tillsammans med verksamheten.

I bilden nedan visas förslag till möjlig evakuerings- och etableringssyta utmed Stenhammarsgatan.

Bodarna kan stå i två plan med entreprenören i bottenvåningen och verksamhetens evakuering på plan 2.

Förslaget bör utredas vidare under projekteringskedet.



FÖRSLAG PÅ EVAKUERING AV VERKSAMHETEN TILL BODAR UTMED STENHAMMARSGATAN - BILD AV HIGAB 2023.

### Etapper under byggtiden

Etappindelningar för genomförandet av de olika delarna i huset har tagits fram tillsammans med verksamheten och bör utredas vidare under projekteringsfasen.

#### Tänkt tillvägagångssätt

GSAB flyttar ut den administrativa personalen till bodar utmed Stenhammarsgatan.

Runt 20 personer behöver temporära arbetsplatser i bodarna, detta så att musikerna ska kunna använda rummen inne i byggnaden för övning inför konserter etc.

#### Etapp Först - Etapp A

Ny Toalettgrupp, plan 2

Ombyggnad Herrtoalett, plan 2

Nya Omklädningsrum, plan 2,5

Ombyggnad Kök - Bibliotek, plan 3

#### Etapp Takarbeten tillhörande kontoret - Etapp B

Nya kontoren, plan 2 och 3

Nya Biljettkassan, plan 2,5

Byte aggregaten samt ombyggnad fläktrum, plan 5

Ny lucka till Baldakinen, plan 5

Ny Solkraftsanläggning, plan 5

#### Etapp Sist - Etapp C

Ny Musiksal mot Götaplatsen, plan 2

## Risker och osäkerheter

En riskworkshop har genomförts för att identifiera risker och förutsättningar förknippade med förstudiens förslag. Under workshopen identifierades flera risker förknippade med projektet. Några av dessa bedömdes ha hög sannolikhet som skulle kunna medföra allvarliga konsekvenser, och behöver därför hanteras vidare i projektet. Riskerna finns sammanställda i en Risklista.

De största riskerna för projektet är:

**Myndigheter** - nekad bygglovshantering från SBK och Länsstyrelsen. Dessa risker kan förebyggas genom god kommunikation med dem.

**Planering** - överklaganden från allmänheten, programförändringar från verksamheten, omvärldens påverkan på kostnadsläget. Dessa risker kan förebyggas genom god kommunikation ut mot allmänheten samt god omvärldsbevakning

**Konstruktioner** - befintliga konstruktioner ser inte ut som förväntat, fuktskador och andra skador uppstår, skador på den nya orgeln. Dessa risker kan förebyggas genom god projektering och tithåll samt krav på heltäckande väderskydd. Eftersom vi i K2.2 tagit bort kontorstillbyggnaden på taket så har dessa konstruktionsrisker blivit mycket mindre.

**Brand** - att sprinkler löser ut samt brand under byggtiden. Dessa risker kan förebyggas genom god planering och projektering.

**Akustik** - att god akustik inte uppnås som motsvarar förväntningarna samt att störningar påverkar musikerna. Dessa risker kan förebyggas genom god projektering och planering.

Riskerna som upptäckts har störst konsekvens med avseende på ekonomi och tider/förseningar. I riskpengen för projektet har vi tagit höjd för eventuella risker för att förebygga inträffande.

För vidare information se Bilaga 10 - PM Risklista K2.2.

## Entreprenadform

Förstudien och byggherrens erfarenheter rekommenderar att projektet utförs som en ren utförandeentreprenad, utan partneringupplägg. Projektet anses vara för litet för att det ska vara någon vinst med att tillämpa samarbetsformen partnering.

Byggherren kommer att få en god möjlighet att vara med och påverka utförandet om till exempel något oförutsett skulle upptäckas i byggnaden. Konstruktioner och andra eventuella osäkerheter utreds under projekteringen. Detta upplägg anses vara den bästa lösningen för att Higab och

GSAB ska kunna nå de nu uppskattade ekonomiska ramarna. Det blir då ett traditionellt projektupplägg där alla entreprenad-juridiska spelregler är väl beprövade.

## Underhållsåtgärder

Underhållskostnaderna nedan innefattar entreprenadkostnad och byggherrekostnad. Underhållskostnaderna är för en 10 års period, med en början år 2025. Kostnader för eventuella miljösaneringar har inte tagits med i denna kalkyl. Verksamhetens investering ingår ej. Kostnader för evakuering av lokalerna kommer GSAB att stå för, eftersom detta projekt är på uppdrag av dem.

*Summa total underhållskostnad*

För vidare information se Bilaga 11 - PM Underhållsarbeten.

## Investeringskostnad

Investeringskostnaden innefattar entreprenadkostnad och byggherrekostnad, 20 % projektsäkerhet utan konstnärlig utsmyckning.

Kostnader för eventuella miljösaneringar har inte tagits med i denna kalkyl. Verksamhetens investering ingår ej. Kostnader för evakuering av lokalerna kommer GSAB att stå för, eftersom detta projekt är på uppdrag av dem.

*Summa total investeringskostnad*

<i>Ytuppgifter BTA</i>	<i>Ytuppgifter LOA</i>
699 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>

*Investeringskostnad/LOA*

## Hyresnivån

Projektets kostnad som ska betalas av hyresgästen finansieras genom ett ombyggnadstillägg. Tillägget är beräknat utifrån framtagna investeringskostnader för förstudie K2.2, vilken justeras senare efter verklig kostnad.

Ombyggnadstillägg 10 år:  
Ombyggnadstillägg 15 år:  
Ombyggnadstillägg 20 år:  
exkl. moms per år som fördelas kvartalsvis under året.



FRESKMÅLNING FRÅN 1937 AV OTTE SKÖLD (1894-1958). BILDEN BESKRIVER I NÅGRA SCENER DET NORDISKA LANDSKAPET OCH DESS MÄNNISKOR. DEN MOLLSTÄMDA MUSIKEN FRÅN SPELMANNENS FIOLVÄRKAR SPEGLA MÄNNISKORNAS SINNESSTÄMNING - BILD FRÅN GSO.SE 2022

## Sammanfattning

Förstudien syftar till att utreda om Konserthuset kan uppfylla verksamhetens nya utvecklingsbehov och utveckling av specifika områden i byggnaden.

Förstudien har utrett flera olika alternativa skissförslag men visar att de nu föreslagna idéerna anses vara de för verksamheten och byggnaden bästa lösningarna. Ur kulturhistorisk synvinkel så påverkar de redovisade lösningarna byggnadsminnets bevarandevärden minst av de förslag som utretts. Förstudieförslaget K2.2 avseende ombyggnad av befintliga kontorslokaler i stället för en tillbyggnad på taket anses tillmötesgå verksamhetens kravställningar.

Vi har tagit fram layouter för ett konserthus som kommer att rymma kontorsarbetsplatser till alla inom byggnaden, omklädningsrum för personalen, fler wc för besökare, ett kök som motsvarar behovet i byggnaden, en ny biljettkassa i anslutning till personalentrén och en ny kammarmusiksal.

Higab och GSAB har hållbarhetsambitioner och vi föreslår solpaneler på ett av taken, återbruk av koppartaket vid bytet av aggregaten. Hållbarhetskrav och varsamhetskrav skall också ställas vid upphandling av entreprenör och dess sätt att arbeta.

Med den nya Kammarmusiksalen mot Götaplatsen kommer utökade aktiviteter att kunna erbjudas i byggnaden.

Åtgärderna som förstudien innefattar kommer att stärka byggnadens identitet och gynna verksamheten, och på så sätt göra så att byggnadsminnet ytterligare levandegörs.



DEL AV GOBELÄNGEN "MELODIER VID TORGET" VARS FÖRLAGA ÄR GJORD AV SVEN ERIXON OCH SOM DET SEDAN TOG BARBRÖ NILSSON OCH HENNES SEX "FLINKA VÄVERSKOR" TVÅ ÅR ATT TILLVERKA, SITTER I 302 FOAJÉ. - BILD FRÅN GSO.SE 2022.

# Higab