

Renovering av Kommunhuset



Ett uppdrag till Leko från Kommundirektören 2020-05-18

Innehåll

1 Bakgrund	3
2 Kommundirektören med utgångspunkt från LFP.....	3
3 Mål.....	3
4 Strategi	3
5 Evakueringslokaler	3
6 Tidsåtgång- övergripande	4
6.1 Tidsplan hela projektet 2021-2023. Ett möjligt scenario.....	4
6.2 Tidsplan etapp 1 - Översta våningen 2022.....	4
6.3 Tidsplan etapp 2 – Mellan- och Bottenvåning 2023	4
7 Kravspecifikation – Styrande dokument.....	4
8 Organisation i projektet - Projektgruppen	4
9 Externa hyresgästen i Kommunhuset.....	4
10 Utvärdering	5
11 Nuvarande lokaler översiktligt.....	5
12 Bottenvåning.....	5
12.1 Polis.....	5
12.2 Varumottagning.....	5
13 Källaren med Gym.....	5
14 Utemiljö.....	5
14.1 Parkeringar – Laddstolpar	5
14 Mellanvåning.....	6
15 Översta våningen	6
15.1 Taket- Solcellsanläggning.....	6
16 Behovsbeskrivning och analys	6
17 Speciella faktorer som ska beaktas	6
18 Förslag på layout - Övergripande	6
19 Bottenvåning.....	7
20 Mellanvåning.....	8
21 Översta våningen	8
22 Kostnadsbedömning	8
22.1 Kostnadsbedömning för ombyggnad och fastighetsunderhåll totalt.....	9

1 Bakgrund

Enligt kommunens Strategiska lokalförsörjningsplan finns det behov av fler administrativa arbetsplatser i kommunen. Man vill centralisera administrationen till kommunhuset i större utsträckning och samtidigt gå ur "satelliter" som exempelvis Bergsgatan.

Kommunhuset står samtidigt inför ett omfattande underhållsarbete. Det har under åren gjorts statusbesiktningar av installationer gällande VVS, sanitet, avlopp, värmesystem och ventilation. Många installationer har "levt sitt liv". Det behövs ett helhetsgrepp över lokalerna. Ombyggnationen och underhållsarbetet behöver hanteras parallellt och är avhängiga varandra.

2 Kommundirektören med utgångspunkt från LFP

Med utgångspunkt av Lekeberg kommuns strategiska lokalförsörjningsplan har Kommundirektören 2020-05-18 gett Leko uppdraget att ta fram underlag innehållande förslag på ombyggnad av lokalerna i kommunhuset. Förslaget ska baseras på de ritningsförslag på ytoptimering som tagits fram av Sweco under 2019. Underlagen ska innehålla en preliminär hyreskostnad, lokalprogram och möjlig tidsplan. Underlagen ska också utreda olika alternativ och kostnader kring den externa hyresgäst som i idag hyr lokaler i kommunhuset.

3 Mål

Målbilden är skapa bättre och effektivare lokaler samt kunna centralisera administrationen i större utsträckning än idag. Kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare och tillhandahålla trevliga och funktionella lokaler dels för att behålla medarbetare och även för att kunna rekrytera nya medarbetare. Ombyggnationen kommer innebära ytterligare ett 20-30 tal arbetsplatser i Kommunhuset lite beroende på vilka arbetsformer man väljer.

4 Strategi

Det är ett högst omfattande och komplext byggprojekt. Huvudscenariot är att renovering och ombyggnation övergripande kommer ske i 2 etapper förutsatt att det är möjligt. Utgångspunkten är att ta översta våningsplanet som första etapp. Mellanvåning och halva bottenvåningen i etapp 2. Arbetet kommer samtidigt ske vertikalt i byggnaden med schakt för ledningsnät, ventilation, avlopp och el. Det innebär att utöver ett tomställt våningsplan behöver vissa ytor på de övriga våningarna tas i anspråk. Det är viktigt att poängtera att det kommer bli störningar framförallt ljudmässigt. Det här är frågor som byggtreprenören, Leko och Husgruppen i Kommunhuset får föra en dialog omkring. Här kommer även evakueringsfrågan in och hur den ska hanteras. De enheter eller medarbetare som blir "husvilla" och av olika skäl behöver arbeta i kommunhuset kan med sannolikhet hitta en arbetsplats på ett annat våningsplan. När översta våningsplanet är klart får förslagsvis de funktioner som är i störst behov av att sitta i kommunhuset prioriteras. Covid-19 situationen har skapat nya arbetsformer där medarbetare i stor utsträckning redan idag arbetar utanför kommunhuset.

5 Evakueringslokaler

Evakueringslokaler och kostnader i samband med en evakuering ska finnas med i en total projektkostnad. Det är i det här tidiga skedet i projektet inte med i några kostnadsberäkningar. Det är i nuläge ej heller några lokaler som är *vikta* som evakueringslokaler.

6 Tidsåtgång- övergripande

Det behöver föras en dialog omkring tidsplaner mellan Leko, Byggföretaget och verksamheterna i kommunhuset. Här en bedömd *tidsåtgång* för projektet. Ett utrednings- och planeringsarbete med workshops inom verksamheterna i kommunhuset som landar i en behovsbeskrivning. Parallellt påbörjas viss projektering hos byggföretagen. Det är inte orimligt att det tar ett år. Själva renoveringen och ombyggnationen förslagsvis i 2 etapper. I nuläge är en grov tidsbedömning cirka 11-12 månader per etapp. Omfattning av och möjligheter till iordningställande av evakueringslokaler styr också.

6.1 Tidsplan hela projektet 2021-2023. Ett möjligt scenario

Grov Kalkyl	KS/KF Fortsätt	Utredning Workshops	Behovbe Låst A pl	Ansök Byggpl	Projektering	Detalj-kalkyl	KS/KF Beslut	Bygglov Startbes	Ettapp 1	Ettapp 2	Klart Idrift
Okt-Dec 2020	Mars 2021	April-Juni 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug-Sep 2021	Okt 2021	Okt 2021	Nov-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2023	Dec 2023

Mer information kommer längre fram i processen

6.2 Tidsplan etapp 1 - Översta våningen 2022

Evakuera?											
Dec 2021											

Tidpunkter och mer info kommer längre fram i processen

6.3 Tidsplan etapp 2 – Mellan- och Bottenvåning 2023

Evakuera											
Dec 2022											

Tidpunkter och mer info kommer längre fram i processen

7 Kravspecifikation – Styrande dokument

Kommunens strategiska lokalförsörjningsplan gäller som utgångspunkt där bedömningen är att det finns behov av cirka 100 arbetsplatser idag. 2030 behövs det ytterligare ett 20-tal arbetsplatser. Sweco har 2019 tagit fram två ritningsförslag. Projektet ska arbeta med utgångspunkt av alternativ 2. Leko har uppmärksammat Kommundirektören att underhållsåtgärder behöver göras inom en snar framtid. Det finns en rapport på status installationer från ad Abacum gjord redan 2011-01-04. Det har under gång gjorts underhållsåtgärder, ombyggnationer i spridda skurar. Nu är inriktningen att ta ett helhetsgrepp.

8 Organisation i projektet - Projektgruppen

Projektansvarig, projektledare och förvaltningspersonal från Leko, representanter från NA-bygg. En utsedd projektledare (PLV) som representerar och täcker alla verksamheter i Kommunhuset. Verksamhetens projektledare kommer periodvis arbeta mer eller mindre heltid med information, dialog och logistik. Representanter från Lokalvård och Service. IT finns med både som användare och leverantör.

9 Externa hyresgästen i Kommunhuset

Efter ett inledande telefonmöte 3 december har det varit två fysiska möten 11 och 16 december på plats med Entreprenören i Kommunhuset. Hyresgästen har informerats att huset står infört ett omfattande renoveringsarbete där respektive våningsplan kommer bli en "byggarbetsplats". Ritningsförslag på ny lokal har tagits fram. Hyresgästen är intresserad och har lämnat en kravspecifikation och rumsfunktionsprogram som projektet har att ta hänsyn till. Utöver utformning av

lokaler har hyresgästen diskuterat ungefärliga kostnader som uppkommer i samband med en flytt. Hyresgästen har dessutom en förhållandevis låg kvm-hyra idag som han vill behålla. Dialogen fortsätter med inför ett beslut från kommunledningen.

10 Utvärdering

Vid ett större byggprojekt utvärderas hela projektet avseende planering genomförande och resultat. Det görs genom intervjuer några månader efter lokalerna tagit i bruk. De som medverkat eller är berörda får svara på frågor hur de nya lokalerna fungerar och hur genomförandet upplevts. Det är viktiga erfarenheter som förs över till nästkommande projekt.

11 Nuvarande lokaler översiktligt

Det har gjorts statusinventering på installationer redan 2011. Installationerna är idag gamla och har "levt sitt liv". Idag behövs det något nytt. Nya relationsritningar har under 2018 tagits fram av Arcona. Projektledare och teknisk samordnare från Lebo/Leko har okulärbesiktigt alla ytor för att se om relationsritningarna stämmer, vilket de gör med några få undantag. Idag finns cirka 84 kontorsarbetsplatser fördelade på de olika våningarna. (BV14, MV38 och ÖV32)

12 Bottenvåning

NA-bygg har nyligen byggt om Biblioteket med utställningshall 2018. Samtidigt gjordes en enklare hissanordning (lyft). Dessa delar av byggnaden kommer inte byggas om i detta skede.

12.1 Polis

Det är ritat lokaler för Polisens verksamhet vilket verkar vara aktuellt fortfarande. Placering av lokalerna kan projektet styra över enligt Kommundirektören.

12.2 Varumottagning

Idag för liten. Det är framförallt IT-avdelningen som får mycket gods. I projektet ingår även att utreda och ta fram förslag på att bygga ut denna.

13 Källaren med Gym

I samband med översyn av installationer kommer källarens ytor ses över. Eventuellt berörs nuvarande gym. En dialog med gympersonalen kommer ske i planeringsskedet längre fram i projektet. Stora delar av källarplanet behöver en ansiktslyftning. Det ingår i projektet.

14 Utemiljö

Det finns ett förslag på utemiljö i anslutning direkt väster om byggnaden som behöver omarbetas. Projektet kommer utreda förslaget och presentera ett reviderat förslag med någon typ av uteplats, sten- och grönytor.

14.1 Parkeringar – Laddstolpar

Marknaden ökar för el- och elhybridbilar. Det finns idag vid kommunhuset en dryg handfull eluttag på kommunhuset. Det kan vara klokt att även utreda för laddstolpar om det ska byggas om eller utökas med parkeringsplatser

14 Mellanvåning

Socialförvaltningen flyttade hit för några år sedan och gjort lite egna mindre lokallösningar. NA-bygg har relativt nyligen byggt om serverhall åt IT-avdelningen. Här finns även en extern hyresgäst. Projektet ska utreda möjligheter och kostnader för denne hyresgäst att kunna flytta till nya lokaler. Bli aktuellt blir kommer det köras som ett eget projekt.

15 Översta våningen

På översta våningsplanet är politiker, kultur och fritid, ekonomiavdelningen, nämnd- och utredningssekreterare med flera placerade. Kök, matrum och fika finns också på översta våningen.

15.1 Taket- Solcellsanläggning

Kommunen har och kommer bygga några ytterligare solcellsanordningar på bland annat förskolor. Utifrån ett image- och miljöperspektiv kan det vara intressant att satsa på detta.

16 Behovsbeskrivning och analys

Övergripande är målbilden för kommunen är skapa bättre och effektivare lokaler samt kunna centralisera administrationen i större utsträckning än idag. Kommunen som arbetsgivare ska tillhandahålla trevliga och funktionella lokaler dels för att behålla medarbetare och dels för att kunna rekrytera nya medarbetare. Behov, synpunkter och önskemål från verksamheterna ska arbetas fram med utgångspunkt av ritningsförslag alternativ 2 från Sweco. Ombyggnationen ska om möjligt skapa ytterligare ett 20-30 tal kontorsarbetsplatser i Kommunhuset lite beroende på arbetsformer.

17 Speciella faktorer som ska beaktas

- ✓ *Externa hyresgästen i kommunhuset*
- ✓ *Polisen*
- ✓ *Fasad och fönster*
- ✓ *Störningar i samband med ombyggnation. Ljudnivåer -viktigt att veta om detta*
- ✓ *Evakueringsdelen -eventuellt iordningställande inför en eventuell evakuering. Kostnader.*
- ✓ *Vad mer?*

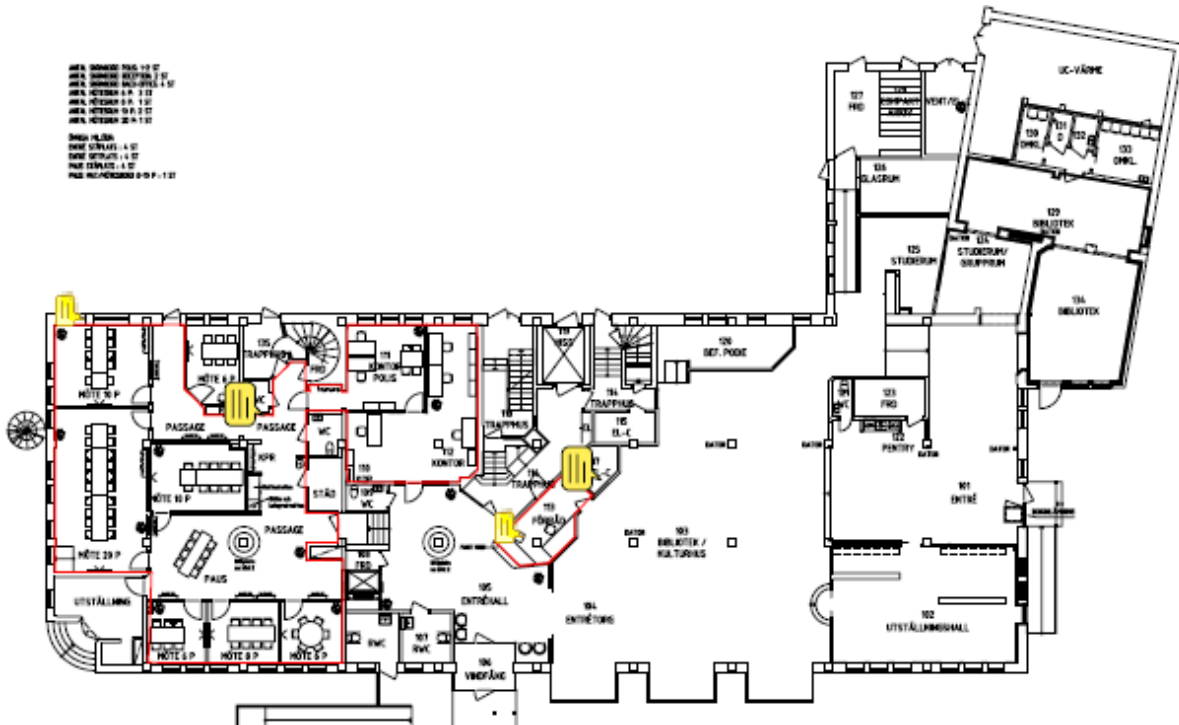
18 Förslag på layout - Övergripande

Sweco har utgått från de relationsritningar i DWG-format som Arcona gjort 2018. Projektet arbetar med utgångspunkt av alternativ 2. Det innebär en omfattande förändring av layout med en mix av vanliga mindre kontor, cellkontor med möjlighet för cirka 2 besökare samt ett antal öppna kontorsytor. Sweco har i anslutning till alla toaletter ritat förrum för att minska ljudvolymen och skapat en högre grad av integritet. Ritningsförslaget innebär att antalet kontorsarbetsplatser med skrivbord blir strax över 100. Därutöver ett antal projektbord, mötesrum och tysta rum. Antalet konferens- och mötesrum blir i förslaget ett 15-tal varav de största på bottenvåningen.

Under ombyggnation och underhållsarbetet kommer respektive våningsplan bli tomma med i stort sett endast klimatskalet kvar. Det innebär i stort sett alla innerväggar och innertakkonstruktioner kommer rivas ut och endast ytterväggar blir kvar. Flertalet av dessa gamla vägar håller inte dagens ljudkrav. Det kommer bli nya takhöjder när golven byggs om. Det är ett gammalt hus och en inventering ska göras om det finns något som kan sparas och återanvändas, en så kallad RE-design.

Det finns ett fåtal bilder från den tid det var möbelfabrik. Dessa ska beaktas vid en ombyggnation. Inte minst om det blir aktuellt med en ny fasad och nya fönster.

19 Bottenvåning



De större mötesrummen 10-20 personer som tidigare varit placerade på översta våningen är i förslaget placerade på bottenvåningen. Nu även för mer externa möten. Det var enligt Sweco önskemål från verksamheterna i kommunhuset. En handfull mindre mötesrum är också placerade där. RWC finns på bottenvåning idag och ska finnas på samtliga plan. Receptionen ska byggas om. Biblioteket och ytor till höger om, som utställningshall, pentry, grupprum kommer inte beröras. Däremot i anslutning till befintlig varumottagning kommer det sannolikt att ske en mindre tillbyggnad.

nyligen utförda av NA-bygg och deras underentreprenörer: Piscator Ventilation AB, Eitech Electro AB och LG Contracting AB.

NA-Bygg har även tagit fram en grov kostnadsberäkning på ny fasad med nya energieffektiva fönster. Frågan uppkommer utifrån ett estetiskt och praktiskt perspektiv. En putsad fasad med glaspartier istället för plåtfasad. I samband med att hela byggnaden renoveras invändigt kan det vara praktiskt att även byta till energieffektiva fönster samtidigt. Den tekniska livslängden på fasad och fönster är dock ännu inte uppnådd. Således endast ett förslag, ingen absolut nödvändighet. Kostnader för fasad och fönster presenteras nedan som en egen post.



Bild på Klaessons möbelfabrik nr 2 byggd i mitten av 1940-talet. Invigdes 1946

22.1 Kostnadsbedömning för ombyggnad och fastighetsunderhåll totalt

Investeringskalkyl på Kommunhuset gällande hyresgäst Anpassning och fastighetsunderhåll baseras på en total kostnad exklusive verksamhetsspecifika inventarier. Här ingår ny fasad i puts, glaspartier, nytt entréparti och nya fönster. Cirka 52 000 000 kr. *Prisläge dec 2020*

Väljer kommunledningen att avstå att bygga ny fasad, glasparti, nytt entréparti och nya fönster reduceras investeringskalkylen med cirka 8 000 000 kr

Årshyran är inte kalkylerad ännu och presenteras inte i detta skede. Lekebergs kommunfastigheter ska ta kostnader för fastighetsunderhållet som inte aktualiseras endast på grund av hyresgäst Anpassningar. I nuläge behövs ytterligare projektering utföras innan en kostnadsbedömning och beräkning kan göras mellan hyresgäst Anpassning och fastighetsunderhåll.

Årshyran på det nya kontraktet blir aktuell tidigast 2023.

Drift och underhåll finns redan med på nuvarande befintligt kontrakt.

Det är viktigt att poängtera att kostnadsberäkningen övergripande är gjord i ett tidigt skede utan någon egentlig projektering och bygger dels på bedömningar från installatörer och dels på beräkningar från byggföretaget. Underlagen är skisser på ytoptimering från Sweco. Dessa skisser kommer med största sannolikhet ha ändrats ett antal gånger innan ett slutgiltigt förslag fastställts. Således en hel del

Lekebergs Kommunfastigheter AB

osäkerhet i kostnadsberäkningen i nuläge. Den ger förhoppningsvis underlag för beslut och en inriktning om projektet ska fortsätta eller inte.

Evakueringskostnader för kommunhusets medarbetare är inte medräknat

Evakueringskostnader för den externa hyresgästen i kommunhuset är en grovskiss 3 975 000 kr.

(Ombyggnation av lokal i Torghuset och flyttkostnader för verksamhetsspecifik inredning, eventuella stillestånd. Vi har dessutom en momsproblematik att hantera, då den externa hyresgästen inte bedriver momspliktig verksamhet samt att Torghuset ägs av Lebo och Kommunhuset ägs av Leko.

Återigen en grov kostnadsbedömning utifrån de underlag vi känner till och har framme i nuläge.

Lekebergs kommunfastigheter AB

2021-02-17