



Projektdirektiv - Kommunhus etapp 1- Göteborgsvägen 19

1. Projektets bakgrund och syfte

Bakgrund: Kommunen förvärvade 2023 fastigheten på Göteborgsvägen 19, samt intilliggande fastighet, som ett strategiskt inköp i syfte att på sikt bygga ett nytt kommunhus. I samband med arbetet med Lokalresursplanen har det under en längre tid framkommit att ett högt prioriterat behov inom socialförvaltningen är en långsiktig och ändamålsenlig lokallösning för individ- och familjeomsorgen (IFO). Tidigare har alternativa lokallösningar utretts, men dessa har bedömts innebära omfattande anpassningskostnader och därmed inte varit ekonomiskt eller verksamhetsmässigt hållbara på sikt.

Genom åtgärden ges också möjlighet att frigöra ytor i kommunhuset som i sin tur kan nyttjas för att samla fler delar av kommunen och gå ur externa hyreskontrakt vilket kommer ge årliga besparingar för kommunen.

I pågående behovsanalys ingår även en översyn av övriga delar av socialförvaltningen, med fokus på möjligheter till samlokalisering och effektivare lokalutnyttjande i den nya byggnaden.

Syfte: Skapa ändamålsenliga lokaler för framförallt individ- och familjeomsorgen, men även övriga delar av socialförvaltningen om fler funktioner kan rymmas i den nya byggnaden. Lokalerna ska stärka verksamhetens förutsättningar avseende säkerhet, sekretess och arbetsmiljö, inklusive översyn av skalskydd och mötes- och samtalsfunktioner.

2. Kopplingar till andra kommunala projekt och mål

Projektet har en tydlig koppling till Lokalresursplanen. Nybyggnationen av nytt kontorshus för socialförvaltningen möjliggör frigör även ytor i kommunhuset vilket i sin tur kan möjliggöra att fler kommunala behov kan tillgodoses.

3. Projektets mål och vision

- **Projektmål:** Att uppföra ett nytt kontorshus för Bollebygds kommun som säkerställer ändamålsenliga, säkra och sekretessanpassade lokaler för individ- och familjeomsorgen, samt möjliggör samlokalisering av Socialförvaltningens verksamheter i den mån det ryms inom fastställd budget utan att kompromissa med funktion eller kvalitet.
- **Vision:** Att skapa en modern, trygg och hållbar arbetsplats som stödjer Socialförvaltningens viktiga uppdrag – där funktionella och säkra miljöer bidrar till



kvalitet i mötet med invånare och en effektiv samverkan mellan verksamheter.

4. Projektets omfattning

- Fysiska gränser: Projektet omfattar framförallt ytan där byggnaden på Göteborgsvägen 19 står, men även anslutande ytor av fastigheten Flässjum 1:32 kommer behöva nyttjas.
- Avgränsningar: Den nya byggnaden ska placeras så att en framtida länk till ett kommande kommunhus etapp 2 ska möjliggöras. Planen är att kommunhus etapp 2 ska ligga där gymmet ligger idag.

5. Tidsramar och milstolpar (uppskattning)

Nedan presenteras en möjlig tidplan. Projektet är dock avhängt att en politisk inriktning för projektet beslutas.

- Startdatum: 2027-11
- Slutdatum: 2029-06
- Milstolpar:
 - Upphandling förstudie – maj 2026
 - Upphandling projektering - december 2026
 - Upphandling totalentreprenör – augusti 2027
 - Rivning – november 2027
 - Produktionsstart – april 2028
 - Överlämning verksamheten – juni 2029

6. Budget och finansiering (Schablonmässig)

- Projektbudget:

Projektbudget för nybyggnad för individ- och familjeomsorgen har beräknats till mellan 15-20 mkr. Ska fler delar av socialförvaltningens verksamhet rymmas i byggnaden behöver budgeten justeras.
- Finansieringskälla: Investeringen kommer från kommunala medel

7. Projektorganisation

- Projektägare: Strategisk fastighet
- Projektledare: Josephine Sjöblom
- Verksamhet: Socialförvaltningen
- Inblandade parter: Arkitekt, konstruktör, VVS-konsult, brand, El, Lås/passage, tillgänglighetskonsult, ingenjör, hiss-leverantör etc.

8. Kravspecifikation och funktionella krav

- Byggtekniska krav: BBR29 och EKS12
- Användarkrav: Byggnaden ska följa socialförvaltningens sekretess- och säkerhetskrav
- Miljökrav: Kommunens hållbarhetskrav ska uppnås. Projektet ska arbeta med återbruk.



9. Riskhantering

- Identifiering av risker:
 1. Byggnation centralt i kommunen med mycket trafik intill fastigheten. Många ”ögon” på projektet.
 2. Närhet till flera byggnader med pågående verksamhet.
- Åtgärder och strategier:
 1. Viktigt med löpande information utåt och strategier för så liten störning av trafiken som möjligt.
 2. Nära kommunikation mellan kommunens projektledare och intilliggande verksamheter.

10. Kommunikation och samarbete

- Kommunikationsplan: All kommunikation till kommunen går via kommunens projektledare. Projektledare skickar löpande information till berörda intressenter. Projektledaren tar slutgiltiga beslut utifrån ekonomisk synpunkt och andra viktiga delar/områden som kan påverka tidplanen samt kvalitet. Större beslut tas upp till politiken.
- Viktiga intressenter: Befintlig verksamhet i byggnaden (begravningsbyrån), närliggande verksamheter, kommunens förvaltningar. Kommunens verksamheter ansvarar för att ta fram sin behovsframställan och att arbeta med verksamhetsperspektivet i samverkan med fackliga. Bifogat utkast på planritning revideras efter de behov som framkommer i behovsframställan från verksamheterna.

11. Upphandling och avtal

- Upphandlingsstrategi: Avrop på ram-avtala av konsulter till projektering av FFU. Upphandling av totalentreprenör till produktion.

12. Kvalitetssäkring och uppföljning

- Kvalitetskontroller: Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande Bollebygds kommun interna processer. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade. Uppföljning och rapportering: Uppföljning görs genom projekterings- och byggmöten löpande under projektets gång, samt med hjälp av interna processer och projektledarens checklistor. Rapportering görs löpande till politiken.

13. Slutrapport och överlämning

- Slutdokumentation: Vi projektets avslut ska relationshandlingar lämnas över, egenkontroller, drift- och underhållsinstruktioner, garantier osv. I samråd med förvaltaren behöver man se över vad som ska laddas upp internt.
- Överlämning: Vid överlämning till kommunen ska en teoretisk och praktisk driftgenomgång hållas av entreprenören till berörda parter inom kommunen. Detta kommer att ske strax slutet av projektet innan slutbesiktningen. Överlämning till fastighet enligt interna rutiner.



14.Bilagor

Bilaga 1. Uppskattad yta och budget

Parameter	Värde	Yta/pers/rum	Total yta	Kommentarer
Antal kontrosplatser	30,00			
Samtidighetsfaktor (hur många på plats samtidigt, %)	100,00			
Antal cellkontor 1 pers	4	9	36	
Antal cellkontor 2 pers	13	15	195	
Antal cellkontor fler än 2 pers (skriv hur många i kommentarfält)				
Antal platser i öppet landskap	0,00	13,00	0,00	
Antal mötesrum	5,00			Ett stort 12 platser, ett mellan 8 platser och två minst 6 platser samt ett mötesrum för barn
Mötesrum 12 platser	1,00	30,00	30,00	
Mötesrum 8 platser	1,00	20,00	20,00	
Mötesrum 6 platser	3,00	16,00	48,00	varav ett mötesrum för barn
Reception?	JA	20	20	
Totalt kontor och mötesytor			349,00	
Lunchrum	25,00	2,00	50,00	För 20 personer
Toaletter medarbetare och besökare	4		20	minst 3 st till medarbetare varav 1 RWC(RWC=7 kvm, vanlig = 3 kvm) + 1 st besökare som är RWC
Förråd+arkivrum	2	8	16	
Väntrum	2	10	20	
Totalt biytor			126	
Totalt kontor+biytor			475	
Kommunikation / cirkulation (% av subtotal)	35% av totalytan		166	
Teknik & drift (% av subtotal)	7% av totalytan		33	
Total BTA nytt kontor			675	

Övrigt (viktig information som påverkar hur stor yta byggnaden behöver vara)
Lunchrum, toaletter för medarbetare och besökare, Arkiv (beroende på utvecklingen av E-arkiv), reception, två separata väntrum på grund av skyddsärenden. behöver kunna gå in och ut på olika ställen. Larm och skalskyddsamt flyktvägar måste finnas . Insynsskydd där det behövs. Yta för aktskåp, även skrivare, fax behöver finnas.

Rimligt spann BTA nytt kontor 600kvm-800kvm
Kostnad/kvm 25000kr/kvm

Totalkostnad nybyggnation litet kontor:
15 mkr - 20 mkr



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

PROJEKTDIREKTIV
KOMMUNHUS ETAPP 1
– GÖTEBORGSVÄGEN19

