

Alternativanalys

Tillbyggnad Råssa – jämförelse mellan två genomförandealternativ

Bakgrund

Behov finns av att utöka lokalytan i befintlig kontorsfastighet på Råssa 41.

I samband med tillbyggnaden finns även behov av att anpassa och bygga om befintliga sanitetsutrymmen i huvudbyggnaden för att:

- Möta ett ökat antal personer
- Uppfylla tillgänglighetskrav
- Säkerställa en långsiktigt funktionell lösning

Ombyggnation av sanitetsutrymmen behöver i närtid genomföras oavsett vilket alternativ som än väljs.

Två genomförandealternativ:

- **Alternativ 1:** Traditionell, permanent tillbyggnad
- **Alternativ 2:** Tillbyggnad genom demontering, anpassning, transport och dockning av befintliga HVB-moduler

Alternativ 1 – Traditionell tillbyggnad

Beskrivning

Ny, permanent tillbyggnad uppförs och integreras tekniskt och arkitektoniskt med befintlig fastighet.

Tekniska förutsättningar

- Uppförs enligt dagens byggregler och energikrav
- Full integration med befintliga installationer
- Sammanhållet klimatskal
- Lång teknisk livslängd (50 år eller mer)





- Begränsat framtida renoveringsbehov

Ekonomi

Investering

- Förutsägbar kostnad och minskad risk för ÄTA-arbeten
- Spann om 2,7–6,3 mnkr beroende på ambitionsnivå i byggnationen

Drift och underhåll

- Låg energiförbrukning
 - Lågt underhålls- och framtida reinvesteringsbehov
 - Lägre total livscykelkostnad
-

Funktion och verksamhetsanpassning

- Lokaler och planlösning utformas efter verksamhetens behov
 - Inga överflödiga våutrymmen
 - God arbetsmiljö (ljud, ventilation, temperatur)
-

Gestaltning

- Enhetligt arkitektoniskt uttryck
 - Anpassning till befintlig byggnad
 - Sammanhållen byggnadskaraktär
-

Alternativ 2 – Tillbyggnad med HVB-moduler

Beskrivning

Befintliga HVB-moduler demonteras, renoveras, anpassas, transporteras och dockas mot befintlig byggnad.





Modulerna är idag uppbyggda som små bostadsenheter med våtrum (dusch och WC) i varje modul.

Tekniska förutsättningar

Genomförd besiktning visar att modulerna har ett omfattande renoveringsbehov.

Utmaningar:

- Byggda för annat ändamål
- Dusch och WC i varje modul är inte funktionellt nödvändigt
- Sämre energiprestanda
- Kortare teknisk livslängd
- Risk för dolda brister

Dockning medför dessutom (utöver alternativ 1):

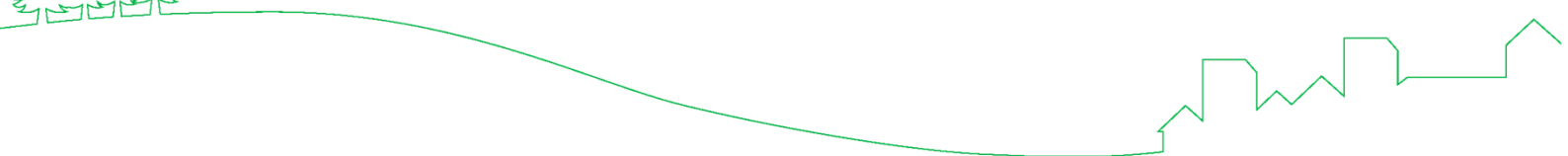
- Demontering
 - Transport
 - Anpassning av installationer
 - Tätning och klimatanpassning
 - Anpassning av stomme
-

Ekonomi

Investeringskostnad

Trots att modulerna redan finns innebär alternativet betydande kostnader för:

- Demontering och transport
- Ny uppställning och grundläggning
- Dockning mot befintlig byggnad
- Rivning av våtutrymmen





- Ändring av planlösning
- Åtgärder enligt besiktningsprotokoll
- Energitekniska förbättringsåtgärder
- Eventuell fasadinklädnad för att uppnå enhetligt uttryck

Därtill kvarstår behovet av ombyggnation av sanitetsutrymmen i huvudbyggnaden.

Detta innebär att:

- Sanitetsombyggnaden inte kan ersättas av modulernas befintliga våtutrymmen
- Onödiga installationer i modulerna behöver hanteras

Sammantaget finns en hög sannolikhet att den totala investeringskostnaden blir högre än för en traditionell tillbyggnad. Förvaltningen beräknar kostnaden för renovering av modulerna till cirka 3,25 mnkr + 10% riskpåslag. Nedmontering, transport, bygglov, projektering, från- och inkoppling av installationer, med mera bidrar till ytterligare kostnader som bedöms landa mellan 3,8–5,8 mnkr.

Drift och livscykelkostnad

- Högre energiförbrukning
- Högre underhållsbehov
- Kortare kvarvarande livslängd
- Ökad risk för framtida reinvestering

Livscykelkostnaden bedöms därmed bli högre.

Funktion

- Ineffektiv ytanvändning
- Planlösning anpassad för bostad
- Begränsad flexibilitet
- Risk för sämre arbetsmiljö





Gestaltning

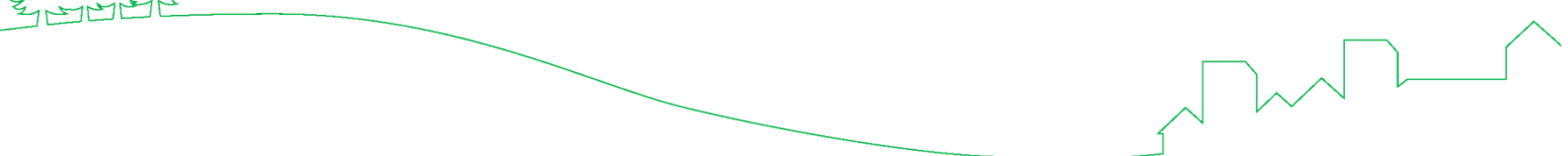
- Ursprunglig modulkaraktär
 - Risk för visuellt avvikande byggnadsdel
 - Troligen behov av fasadanpassning
-

4. Samlad jämförelse

Bedömningsfaktor	Traditionell tillbyggnad	HVB-moduler
Beräknad kostnad	2,7–5,0 mnkr*	3,25–9,3** mnkr
Energiförbrukning	Låg	Hög
Livslängd	Lång	Kortare
Driftkostnad	Låg	Hög
Anpassningsgrad	Hög	Låg
Estetik	Enhetlig	Kräver åtgärder
Riskenivå	Låg	Hög

**För den traditionella tillbyggnaden ligger ett bredare spann. Detta innebär inte att investeringen sannolikt landar i de högre delarna av spannet. Kostnaden är beroende av huruvida politiken tilldelar medel för att (1) lösa förvaltningens behov av mötes- och kontorslokaler, eller (2) om även ett större sammanträdesrum, inklusive inventarier, också byggs.*

***För kostnaden som avser Lokes väg-modulerna motsvarar 3,25 mnkr en renovering på befintlig plats. För flytt och renovering av modulerna är bedömningen att den totala investeringskostnaden ligger i spannet 6,9–9,3 mnkr.*





5. Strategisk och långsiktig bedömning

Ur fastighetsägarperspektiv är det centralt att:

- Minimera långsiktiga driftkostnader
- Undvika inbyggda tekniska brister
- Säkerställa god energiprestanda
- Säkerställa lång livslängd
- Säkerställa god arbetsmiljö

Modulalternativet innebär ökad teknisk och ekonomisk risk, samtidigt som tydlig kostnadsfördel saknas. I teknik- och servicenämndens verksamhetsplan samt kommunens budget för 2026 är ett uttalat mål att: *"kostnadseffektiva åtgärder vidtas för att tydligt minska byggnadens klimatpåverkan under hela livscykeln."*

6. Slutsats och rekommendation

Förvaltningens samlade bedömning är att alternativet att nyttja de moduler som idag står på Lokes väg för att lösa lokalbehov på Råssa, eller andra liknande, eventuella behov inte innebär någon ekonomisk eller verksamhetsmässig fördel.

Tvärtom är det sannolikt att investeringskostnaden blir högre än för en traditionell tillbyggnad, samtidigt som byggnadens kvalitet, energieffektivitet och livslängd blir sämre.

