



Samhällsbyggnadsnämnden

Jennie Wessbo | Verksamhetschef/lokalstrateg
0734-647104 | jennie.wessbo@bollebygd.se

Dnr : **SBN2022/57-5**

Kommunstyrelsen

Yttrande akut behov av verksamhetslokaler för individ- och familjeomsorgen

Sammanfattning av ärendet

Socialnämnden har initierat ärende till kommunstyrelsen om akut behov av verksamhetslokaler för individ- och familjeomsorgen. (IFO). Kommunstyrelsen remitterade ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för yttrande, enligt ärendegång i Lokalresursplan för Bollebygds kommun 2021-2030. Enligt kommunstyrelsen bör IFO's lokalbehov inrymmas i utvecklingsprojektet för Hembygdsvägen 5. Konsekvensen av detta blir en omprioritering av socialnämndens lokalbehov enligt fastställd Lokalresursplan för Bollebygds kommun 2021-2030.

Socialnämnden redogör i sin skrivning till kommunstyrelsen att: ”under den senaste tiden har antalet våldsärenden ökat kraftigt vilket ställer högre krav på individ- och familjeomsorgens lokaler. Utifrån situationen i samhället ses en stor risk att våldsärenden även fortsatt kommer att utgöra en stor andel av verksamhetens ärenden. Personalgruppen har utökats kraftigt sedan nuvarande lokaler togs i bruk och det är nu inte längre hållbart ur ett arbetsmiljöperspektiv. Personalen tvingas dessutom att kompromissa med ärendesekretessen på grund av trångboddhet i lokalerna. Behovet av nya lokaler har uppmärksamrats under en längre tid och finns med i lokalresursplanen men genom förändringen i ärendetyperna samt en ökad belastning av antal ärenden har situationen blivit akut. Då det inte är sannolikt att varken ärendetyp eller belastning kommer att ändras till det bättre inom den närmsta framtiden behöver åtgärder vidtas så snart som möjligt”.

Yttrande

Samhällsbyggnadsnämnden ha tolkat uppdraget och har utifrån det gjort en förstudie i vilken det har utretts möjlighet, förutsättningar och kostnader för att bygga om lokalen på Hembygdsvägen 5 till anpassade kontor för socialnämndens behov (IFO). Utredningen har avgränsats till norra delen av byggnaden och det är endast den delen som berörs i detta yttrande samt återrapport. Förslaget från samhällsbyggnadsnämnden är att låta samhällsbyggnadsnämnden få uppdraget av kommunstyrelsen att vidare projektera för ombyggnation av Hembygdsvägen samt att låta ianspråkta medel om 27 mkr för ändamålet. Om beslut tas att ge Samhällsbyggnadsnämnden uppdrag att gå vidare med projektering och byggnation så är tidsplanen ett färdigställande (inklusive tid för projektering, upphandling samt byggnation) preliminärt 3-3,5 års tid. Det vill säga att under 2025 kan lokalerna förhoppningsvis stå klara.

I förstudien har samtliga relevanta handlingar synats och utvärderats utifrån byggnadens möjligheter att byggas om. Platsbysök är gjort vid två tillfällen för okulär syning av fasad, väggar, tak, grund och invändigt inventering.

Behovsbeskrivning har tagits fram tillsammans med verksamheten och utifrån det har framtagande av planritningar gjorts i samverkan med arkitekt, verksamhet samt skyddsombud. En preliminär kalkyl har tagits fram med hjälp av Norconsult, bland annat baserad på ändrad planlösning, installationer och relevanta nyckeltal.

Nulägesanalys byggnaden och dess nyttjande

I den aktuella delen av bygganden nyttjas av IT enheten idag tre rum. Två stycken används som förvarvning/förråd/verkstad, ett rum som kontor med tre arbetsplatser. Stora delar av lokalen står outnyttjad, detta utifrån att utrymmena inte är ändamålsenliga.

Lokalen ligger bra till i förhållande till kollektivtrafik, närhet till samhälle m.m. Underlag finns på byggnaden som delvis visar hur den är uppförd. Dessa är viktiga för vidare projektering med konstruktör. Vissa ytterväggar kommer ändras utifrån att det behövs ny håltagning för fönster och dörrar. Vid okulär syning har man inte hittat några större brister på byggnadens konstruktion sett till de ändamål som bygganden skall kunna användas för. Mellanbjälklaget är av enklare typ, utan hänsyn taget till exempelvis stegljud och buller vilket gör innebär att tvåplans konstruktion skulle bli för kostnadsdrivande och/eller omöjligt att lösa varpå detta i tidigt skede förkastas.

Det finns yta för angöring av parkeringsplatser på tomtdelen som är närmast lokalen. Det finns även en takskärm som idag inte fyller någon funktion, som måste rivas. Vattenförsörjning och avlopp är undermåligt i byggnaden och måste utökas genom att dra nytt i samband med ombyggnation. Detta medför arbete i grund och platta. Ventilationen är anpassad för den verksamhet som bedrivs där idag och måste byggas nytt i samband med ombyggnation.

Övriga frågor att ha med till vidare projektering/avgränsning

Akustik/buller är inte beräknad i förstudien. Det är något som måste tas hänsyn till vid vidare projektering. Bland annat sett till att tågbanan passerar nära byggnaden. En evakueringsplan samt framtida placering för IT behöver tas med i vidare projektering.

Vid beslut om att projektera vidare för att IFO ska ha sina verksamhetslokaler på Hembygdsvägen och i samband med flytt så frigörs totalt 19 kontorsplatser i kommunhuset. Vilket möjliggör att låta andra förvaltningar ianspråkta dessa lokaler. En arbetshypotes är att samhällsbyggnadsförvaltningen som i dagsläget sitter i förhyrda lokaler där avtalet löper ut 2023-12-31 flyttar till kommunhuset. Samhällsbyggnadsnämndens behov är lyft till lokalresursplanen.

Tingkullen där Samhällsbyggnadsförvaltningen administration sitter idag har ca 25 platser, detta är samhällsbyggnadsnämndens redovisade behov av kontorsarbetsplatser 2022, dock påverkar rutin för distansarbete varpå 25 platser inte behövs dagligen. När individ och familjeomsorgsverksamheten flyttar ut från kommunhuset så frigörs på bottenvåning, 16 platser samt några platser på våning 3, totalt 19 kontorsplatser. Vissa lokalanpassningar behöver troligt göras i kommunhuset i samband med detta. Dock kommer inte lokalerna på Hembygdsvägen vara klara då kontraktet för Tingkullen löper ut

varpå en tillfällig lösning om 6-12 månader för samhällsbyggnadsförvaltningens kontorsbehov behöver ordnas.

Samtliga förvaltningar har behov av kontorsarbetsplatser och mötesrum.

Socialnämndens behov - IFO

Avskilda delar, tillgänglig endast för verksamhetspersonal

- 24-30 platser (32 på längre sikt)
- 2 enskilda kontor med plats för besök
- 4 samtalsrum (akustiskt välisolerad)
- 2 mötesrum om 10-12 platser/styck
- Lunchrum, kök/pentry, vilrum, RWC, WC
- Kopieringsrum, arkivrum (brandklassad)

Besöksytor

- Reception
- 4 mottagningsrum
- 2 RWC med skötrum/del, 2 WC
- 2 väntrum

Möjligheter för lokalen enl. nya planlösningen

Avskilda delar, tillgänglig endast för verksamhetspersonal

- 35 kontorsplatser för medarbetare (7st kontorsrum)
- Disponibel yta ca 30m² (öppet kontorslandskap ca 5 platser eller dylikt)
- 2 enskilda kontor med möjlighet till besök
- 4 samtalsrum
- 2 mötesrum om 12 platser/styck
- Lunchrum, kök, vilrum, kapprum, 1 RWC, 2 WC
- Kopieringsrum, arkivrum, städ

Besöksytor

- Reception
- 4 mottagningsrum
- 2 RWC, 2 WC
- 2 väntrum

Preliminär kalkyl

Man har med hjälp av planritningar, behovs-och verksamhetsbeskrivning samt bilder tagit fram den preliminära kalkylen. Den preliminära kalkylen är framtagen av Norconsult.

Vissa arbetens omfattning är uppskattat, grovs beräknat och vissa är beräknat enligt Wikells.

Nedanstående ingår inte i kalkylen.

- Sanering och hantering av farligt avfall
- Lös inredning och dekorativ belysning
- Sprinklersystem
- AV-utrustning
- Larm och andra specifika delar

Kalkyl

Arbete	TKR
Utvändiga markarbeten	880
Förändringsarbeten i den bef. skalbyggnaden	3 172
Invändig rivning	1 615
Invändig ombyggnad	3 815
Installationer (Ventilation, VVS etc.)	6 600

Preliminär kalkyl presenterad av Norconsult på 23 649 TKR. Rådande världsläge medför en viss osäkerhet i kalkylen, likt övriga i byggbranschen. Osäkerhet i storleksordningen 15 %. Det medför att den preliminära kalkylen blir ca 27 MKR för projektet. Med kapitalkostnad inräknad blir hyra för lokalerna ca 1600 kr/kvm, (att jämföra mot nybyggda Bollebygdskolan med 1800 kr/kvm)

Förslag till plan för det fortsatta arbetet

Påbörja programskede så fort som möjligt. Vidare projektering och sedan ta fram FFU för att handla upp entreprenaden på ABT06 (totalentreprenad med generalentreprenör)

Tidsplan

Den preliminära tidplanen visar 2,5–3,5 år från beslut om vidare projektering till inflyttning.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att arbete med planering av ombyggnation sker i enlighet med framtagna processkarta.

Slutsats

Lokalen är i sin nuvarande form ineffektivt nyttjad. Den har stor potential som bör tas till vara på. Den har potential att fungera för socialnämndens behov för IFO-verksamhet vid en ombyggnation/anpassning.

Fördelen med att göra en så här omfattande ombyggnation kontra att bygga nytt ligger inte nödvändigtvis i slutsumman. Fördelarna ligger i att den befintliga lokalen ligger bra till geografiskt samt att man får en tidsbesparing på ca 1-2år till inflyttning.

Total invändig yta 720 m² (18x40 m) för fungerande IFO-del, sammanlagt 40 kontorsplatser för medarbetare och två enskilda kontor.

Det finns plats med ytterlige 8-10 platser för annan verksamhet än IFO beroende på IFOs expansion. 300 m² utvändigt och 30 parkeringsplatser är inkluderat i projektet.

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sandra Lindholm
Ordförande

Ann-Charlotte Lind
Förvaltningschef

