



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 framkommit att samtliga förvaltningar upplever en brist på mötesrum i kommunen. Som en etapp 1 till ett nytt kommunhus planeras därför byggnaden på Göteborgsvägen 19 byggas om till mötesrum och i samband med detta även renoveras utvändigt då skicket på vissa delar nått sin tekniska livslängd. På sikt skulle byggnaden även kunna länkas ihop med ett nytt kommunhus på fastigheten intill. Genom åtgärden ges också möjlighet att frigöra ytor i kommunhuset som i sin tur kan hjälpa Individ- och familjeomsorgen att möta behovet mer yta och mötesrum, båda för att klara sekretess- och säkerhetskrav.
- **Syfte:** Skapa bättre tillgång till mötesrum för kommunens samtliga förvaltningar. Möta Individ- och familjeomsorgens behov av yta och mötesrum.

2. Kopplingar till andra kommunala projekt och mål

Projektet har en tydlig koppling till Lokalresursplanen. Ombyggnationen till mötesrum möjliggör även för mötesrum i kommunhuset att frigöras till kontor vilket i sin tur kan frigöra kontor hos Individ- och familjeomsorgen som kan göras om till mötesrum som klarar sekretess- och säkerhetskrav, något som brister hos enheten idag.

3. Projektets mål och vision

- **Projektmål:** Optimera byggnaden för bästa mängd och storlek på mötesrum till rätt kostnad.
- **Vision:** *Göteborgsvägen 19 ska bli en plats där vi möter varandra inom kommunen och där vi möter våra kommuninvånare. Genom att bevara det gamla och samtidigt knyta ihop med det nya kommunhuset visar vi att Bollebygd både värnar sitt arv och satsar på framtiden.*

4. Projektets omfattning

- **Fysiska gränser:** Projektet omfattar byggnaden på Göteborgsvägen 19 både invändigt och utvändigt. Av byggnaden berörs delar av entréplan samt plan 2 och 3.
- **Avgränsningar:** Begravningsbyråns ytor omfattas inte av projektet.

5. Tidsramar och milstolpar (uppskattning)

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

- **Startdatum:** 2026-01-01
- **Slutdatum:** 2027-06-01



-
- Milstolpar:
Upphandling Förstudie – Jan 2026
Upphandling totalentreprenör - maj 2026
Projektering totalentreprenör – juni 2026
Produktion – september 2026
Överlämning verksamheten – juni 2027
6. Budget och finansiering (Schablonmässig)
- Projektbudget:
Totalkostnad både utvändig renovering och invändig ombyggnation: 6,5 mkr.
 - Finansieringskälla: Investeringen kommer från kommunala medel
7. Projektorganisation
- Projektägare: Samarbete mellan Strategisk fastighet och Teknik- och servicenämnden
 - Projektledare: Josephine Sjöblom.
 - Verksamhet: Samtliga av kommunens förvaltningar.
 - Inblandade parter: Arkitekt, VVS-konsult, brand, El, Lås/passage, tillgänglighetskonsult, ingenjör, hiss-leverantör.
8. Kravspecifikation och funktionella krav
- Byggtekniska krav: BBR29 och EKS12
 - Användarkrav:
 - Miljökrav: Kommunens hållbarhetskrav ska uppnås. Projektet ska arbeta med återbruk.
9. Riskhantering
- Identifiering av risker:
 1. Då det är en befintlig gammal byggnad finns alltid risk med oförutsedda problem som kan dyka upp när man påbörjar arbetet.
 2. Befintlig verksamhet i bottenvåningen, begravningsbyrå, har pågående verksamhet under byggnationen.
 - Åtgärder och strategier:
 1. En något högre osäkerhetsfaktor på 20% har lagts på den uppskattade budgeten för projektet.
 2. Nära kommunikation mellan kommunens projektledare och begravningsbyrå. Tydlig tidplan med extra störande moment tydliggjorda. Löpande avstämning och löpande information från projektledare till verksamhet.
10. Kommunikation och samarbete
- Kommunikationsplan: All kommunikation till kommunen går via kommunens projektledare. Projektledare skickar löpande information till befintlig verksamhet i byggnaden. 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), 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 ramavtal av konsulter till projektering av FFU. Upphandling av totalentreprenör till produktion, alternativt FKU på befintligt ramavtal bygg.

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

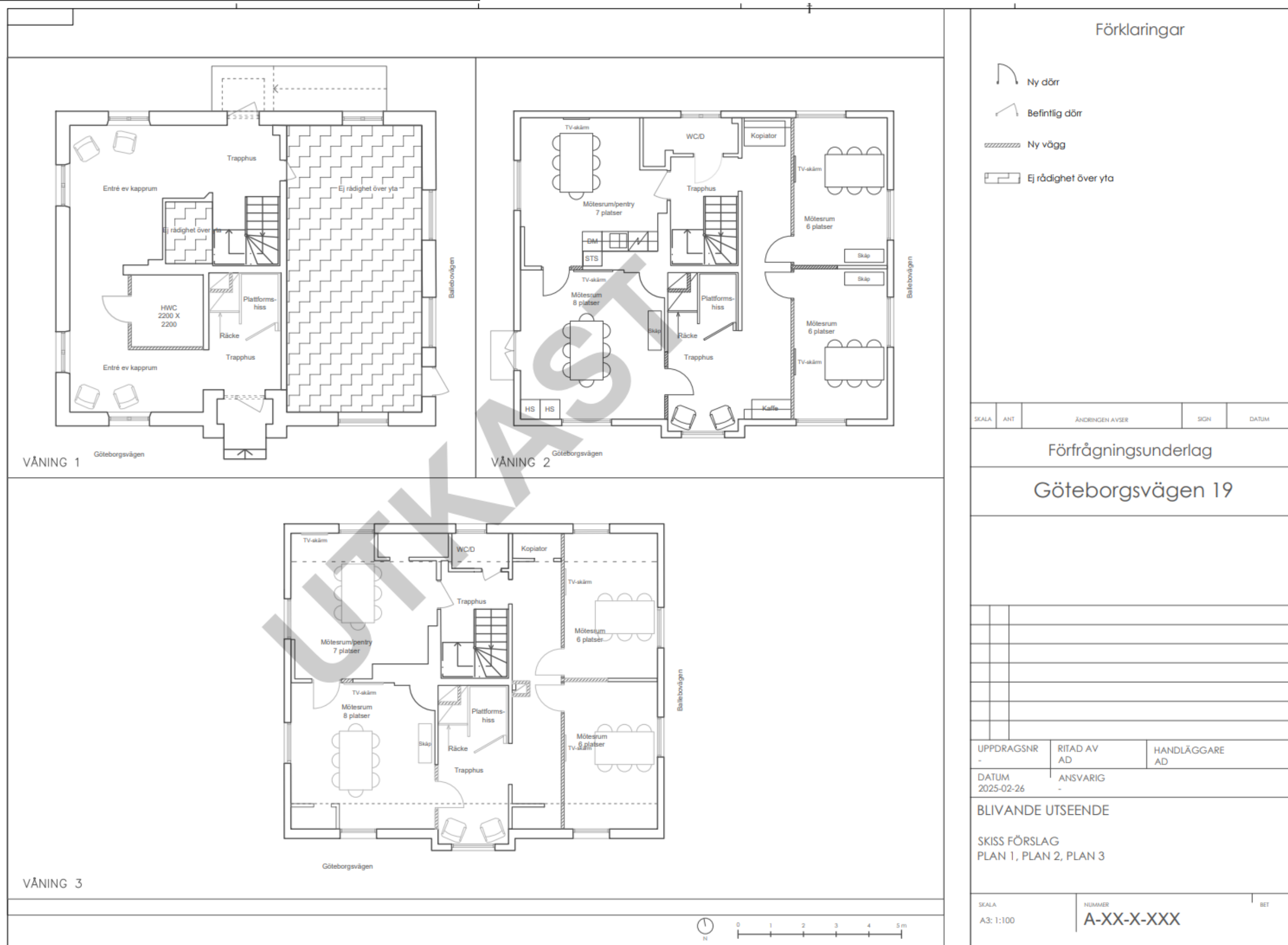
- Slutdokumentation: Vi projektets avslut ska relationshandlingar lämnas över, egenkontroller, drift- och underhållsinstruktioner, garantier osv. I samråd med förvaltaren behöver man se över vad som ska laddas upp internt.
- Överlämning: Vid överlämning till kommunen ska en teoretisk och praktisk driftgenomgång 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 – Förslag planlösning mötesrum.

Bilaga 2 – Uppskattad kostnadskalkyl.

Bilaga 1.





Bilaga 2.

Kostnads kalkyl – uppskattning.

Kategori	Uppskattad kostnad (SEK)	
Byggkostnader	2 300 000	
Plattform-hiss	500 000	
El-arbeten	345 000	
VVS-arbeten	1 430 000	
Tak (egen uppskattning)	350 000	<i>inkl. byte av undertak</i>
Övrigt skal	300 000	
Påslag osäkerhetsfaktor	1,2	
Totalt bygg	6 270 000	
Arkitekt och konsulter*	143 000	
Tillstånd och avgifter	0	<i>Kan troligtvis rymmas inom bef. bygglov</i>
Ev. utlåtande kultur inf. SLB	15 000	
Totalt inkl. övriga kostnader	6 428 000	