

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2021-10-04

Handläggare: Magnus Runesson, Samhällsbyggnadschef

Direkttel: 040 641 10 92

E-post: magnus.runesson@lomma.se

Diariernr:

Er referens:

Fördjupad analys avseende kommunhuskvarteret

Jämförelse mellan ombyggnation och nybyggnation ur ett samhällsbyggnadsperspektiv.

Inledning

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav genom beslut § 137, 2017-06-14, den dåvarande kommundirekten i uppdrag att ta fram förslag på tillbyggnad av kommunhus (utformning samt ytbehov för kommunal verksamhet och polis, ägandeform, placering, kostnad vid olika nyttjandetid m.m.).

Vid sammanträdet 2020-03-25 (KS § 32/20) beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) att ta fram ett helhetsförslag för hela kommunhuskvarteret med förutsättningarna att kommunhuset skulle uppföras i egen regi och ägas av kommunen och att kommunhuset åtminstone devis, skulle lokaliseras mot Hamntorget. Skissutredning har därefter pågått där olika förslag har tagits fram och successivt förkastats och förädlats med syfte att få fördjupad kunskap om området och hitta goda lösningar.

Vid sammanträdet för kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-09-22 fick kommundirektören uppdraget att till kommunstyrelsens sammanträde 2021-10-06 återkomma med en utredning gällande kommunhus.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 att etablera en gymnasieskola i Lomma kommun och gav kommundirektören i uppdrag att ta fram ett förslag på lokalisering, genomförande och finansiering. Detta arbete pågår. En av platserna som pekats ut som potentiell lokalisering av gymnasieskolan är en samlokalisering med kommunhuset i det befintliga kommunhuskvarteret.

I denna rapport genomförs en fördjupande analys avseende kommunhuskvarteret i syfte att skapa ytterligare beslutsunderlag vad gäller en potentiell framtida utveckling av området. Efter en inledning kring samhällsbyggnadsperspektivet presenteras de befintliga byggnadernas tekniska status utifrån de två senaste statusbesiktningarna som SBF har låtit utföra 2019 respektive 2021. Med hjälp av statusbesiktningarna samt hänförliga kostnader för underhåll, reparation och utveckling av byggnaderna tas två alternativ fram som därefter analyseras utifrån samhällsbyggnadsperspektivet, platsperspektivet och verksamhetsperspektivet. Därefter genomförs en ekonomisk analys där internhyreskonsekvensen av respektive alternativs erfordrade investeringar används som ett mått på livscykelkostnad.

Övergripande frågor

Samhällsbyggnadsperspektiv

Lomma kommun är idag en mycket attraktiv plats med tätorter med stora kvaliteter. Trender och samhällsutmaningar driver dock på utvecklingen och medför att värderingar kring till exempel attraktivitet successivt förändras. Valmöjlighet och tillgänglighet har ökat och medför att människor i större utsträckning än tidigare söker sig till en attraktiv livsmiljö. En attraktiv livsmiljö kan sägas vara när alla delar i våra liv fungerar – bra kommunikationer, bra boende, god arbetsmarknad, god kommunal service, gott serviceutbud, goda rekreativa möjligheter, trygghet, öppenhet samt möjlighet till upplevelser, självförverkligande och relevant identitet. Forskning visar att de mjuka värdena blir allt viktigare.

Urbaniseringen för oss också närmare varandra och medför att allt fler människor bor på allt mindre yta. En del menar att just närheten och det mänskliga och kreativa kapitalet är nyckelfrågan för om ett samhälle ska kunna utvecklas. För att lyckas med att attrahera människor och få dem att mötas behöver vi utveckla vårt sociala och urbana kapital - de mänskliga respektive fysiska nätverken. En av de viktigaste byggstenarna för att skapa dessa kvaliteter är det levande samhället, där människor rör sig, möts och kan bygga relationer och utbyta tankar och idéer.

Eftersom vi idag inte behöver vistas i det offentliga rummet om vi inte vill är det i stor utsträckning frivilliga aktiviteter som utgör stadslivet. Eftersom frivilligt stadsliv bara uppstår om den urbana kvaliteten är tillräckligt hög är platsernas attraktivitet helt avgörande för om en plats eller ort ska uppfattas som levande.

I ÖP 2020 anges att kommunen ska förtäta och förädla bebyggelse i kollektivnära lägen för att optimera förutsättningarna för stadsliv, service, rekreation, hållbart resande och helhetslösningar på energi- och klimatutmaningar. Strategin trycker också på vikten av blandad bebyggelse, företagsetableringar samt utveckling av stråk, mötesplatser, gröna och blå värden samtidigt som vi värnar om havet, kusten, utblickarna, naturen och jordbruksmarken.

Platsperspektiv

Det aktuella kvarteret är en unik plats i Lomma tätort som binder samman de viktigaste delarna av centrala Lomma - stationsområdet, centrumområdet och Lomma hamnområdet med Lomma beach. Platsen är även ett nav där både kollektivtrafiknoderna för tåg och buss och de större infartsvägarna strålar samman och där vattnet möter upp centrum vid biblioteket. Det är därför en mycket strategisk plats där många människor rör sig och det finns därför mycket stor potential för utväxling på en förädling av platsen. Detta i form av att platsen har goda naturliga förutsättningar att användas och befolkas och att byggnader på en så pass strategisk plats har goda förutsättningar att utgöra mötesplats och bidra till varumärke och ortsidentitet.

Verksamhetsperspektiv

För att kunna bedriva högkvalitativ verksamhet är det av yttersta vikt att lyckas rekrytera kompetent och kvalificerad personal. I egenskap av arbetsgivare konkurrerar kommunen om personal med både offentlig och privat sektor. Ett attraktivt erbjudande består normalt av en kombination av att jobba med det vi vill, ha bra kollegor, ha kul på jobbet, en lön vi är nöjda med samt en bra balans mellan jobb och fritid. Arbetsmiljön, fysiskt och socialt, kommer högt upp på preferenslistan.

Lokalerna behöver vara ändamålsenliga och erbjuda en god arbetsmiljö. Ett bra kontor har dock potential att skapa fler värden än så. En aktuell undersökning som gjorts av fastighetsägarna i Stockholm efter pandemin, visar att det fysiska kontoret är fortsatt väldigt viktigt. Det framgår att varannan person aldrig skulle tacka ja till ett jobb utan att ha sett kontoret och att arbetsplatsen i stor utsträckning är en mötesplats och inte bara en plats för arbete. Behovet av den sociala interaktionen är det som flest anger som skäl till att åka till kontoret om valet står fritt och det vi saknat mest under pandemin är social interaktion, spontana samtal och möten samt att kunna stämma av småsaker med kollegorna. Kontorets läge är viktigt och tillgänglighet i form av goda kommunikationer är ett måste. Man tycker också att området och utbudet runt kontoret, i form av restauranger och serviceställen, är lika viktigt som själva lokalerna då kontexten säger något om arbetsplatsens identitet. Det man önskar sig av framtidens kontor är framförallt en välkomnande atmosfär, gym, arbetsmiljöer som är anpassade för både möten, kreativt skapande och eget ostört arbete samt ett utbud och puls kring arbetsplatsen som ger identitet och mervärde.

Det framgår också att många längtar tillbaka till kontoren, men har också sett fördelar med att arbeta hemifrån. Merparten av de tillfrågade föredrar en blandning av kontors- och hemarbete och uppger att de önskar arbeta några dagar hemifrån per vecka även efter pandemin. En stor andel uppger även att de skulle tacka nej till ett arbete som inte medgav denna flexibilitet.

Genomförda statusbesiktningar

Under 2019 har SBF låtit en extern konsult utföra en statusbesiktning av de befintliga byggnaderna i kommunhuskvarteret. Statusbesiktningen har sammanställts som en ögonblicksbild där identifierade brister har varit av sådan karaktär som väsentligt påverkar fortbeståndet av byggnaderna på fastigheten. Erfordrade åtgärder har klassificerats som röd kategori, vilka fordrar omedelbar åtgärd, som gul kategori, vilka fordrar åtgärd inom 1-3 år samt slutligen grön kategori, där åtgärd fordras först om 5 år eller senare. Samtliga identifierade brister vid statusbesiktningen 2019 har klassificerats som grön kategori undantaget en gul kategorisering avseende fönstermålning på byggnad "ytterfickan".

Eftersom 2019 års statusbesiktning har ett kort tidsperspektiv och endast fokuserar till de mest väsentliga bristerna tenderar detta att skapa en bild över att byggnaderna är i generellt gott skick samtidigt som den lyfter fram misstänkt fukt samt sprickbildningar på flertalet ställen i konstruktionen som behöver hanteras efter år 5. Vidare bör det anmärkas på besiktningens omfattning där taket ej har varit besiktningsbart samt att vatten/avlopp, uppvärmning och el ej har besiktigats. Slutligen är ventilationen endast avstämd mot genomförd (och godkänd) OVK och inte mot faktiskt behov av ventilation.

Mot bakgrund av detta har SBF i september 2021 låtit samma konsult utföra en fördjupad statusbesiktning av de befintliga byggnaderna i kommunhuskvarteret samt att sammanställa en bedömning av hänförliga kostnader. Till skillnad från den tidigare statusbesiktningen, som endast fokuserat kring att ge en teknisk översiktsbild avseende akuta underhållsbehov de kommande 1-5 åren, har även hänsyn tagits till att anpassa kommunhuset till moderna krav på inomhusklimat. Det gör att denna statusbesiktning är mer djupgående än den föregående genom att tidsperspektivet är längre.

Bristerna som identifieras avseende kommunhuset äldre del (det vill säga mot Strandvägen) är i sådan omfattning att byggnadens tekniska livslängd anses vara uppnådd. Hänförliga underhållsåtgärder och bedömda kostnader sammanfattas, enligt:

Kommunhuset äldre del

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Papptak	Ny papp	m2	570	900	513 000
Tegelfasad	Omfogning	m2	350	1 500	525 000
Träfasad/fönsterbröstningar	Ytbehandling	m2	120	700	84 000
Betongfasad	Betonglagningar samt målning hela betongfasader (omfattning får bestämmas när ställning finns)	omg	1	250 000	250 000
Sockel	Putslagning och målning	omg	1	50 000	50 000
Invändigt					
Kontorsyta exkl. källare (vån 1-3)	Ny inredning och ytskick inkl. nya badrum/wc	m2	1590	6 000	9 540 000

Installationer					
Tappvattenledningar	Byte	m2	1590	900	1 431 000
Avloppsledningar, stående stammar och stick	Byte	m2	1590	2 300	3 657 000
Bottenavlopp	Relining med foder	omg	1	1 600 000	1 600 000
Värmeväxlare inkl. kringutrustning och pumpar	Byte	st	1	300 000	300 000
Värmesystem	Injustering samt utbyte termostater till radiatorer i våningsplan	omg	1	275 000	275 000
Stamventiler värme	Utbyte ca 25st ventiler i källare	omg	1	75 000	75 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1-3 och källare)	omg	1	4 000 000	4 000 000
Nytt fläktrum på befintligt tak	Fläktrum med stomme av stål (kan variera mycket i kostnad beroende på utförande)	omg	1	450 000	450 000
Bjälklag	Förstärkning bjälklag	omg	1	400 000	400 000
Summa					23 150 000
Per totalyta exkl. källare					14 600 kr/m2

Utöver de brister som framkom i statusbesiktningen 2019 finns ett nytt ventilationsaggregat med trots godkänd OVK. Vid en OVK kontrolleras det att ventilationssystemet fungerar såsom det är avsett utifrån vad det en gång dimensionerades för. En godkänd OVK innebär därför inte nödvändigtvis att ventilationsaggregatets kapacitet är tillräcklig om dimensionerna förändras, till exempel genom att antalet medarbetare ökar.

Vidare har taket besiktigats och bedömts vara i behov av utbyte. Likaså vatten- och avloppsledningar tillsammans med åtgärder kopplat till uppvärmningssystem.

Slutligen finns även underhåll med avseende invändiga ytskick. Detta avser då en ren standardhöjning av befintliga kontorsutrymmen och inte en anpassning avseende ökad ändamålsenlighet.

Statusbesiktningen har ej omfattat el och belysning. Under statusbesiktningen har heller inga förstörande prover vidtagits, vilket gör att konsulten inte kan säkerställa att det inte finns andra brister som kräver åtgärd och följaktligen att hänförliga kostnader överstiger den gjorda bedömningen. Att den tekniska livslängden är uppnådd bör ses som en stor risk.



Vad gäller kommunhusets nyare delar görs nedanstående bedömning. Skillnaden relativt den statusbesiktning som gjordes under 2019 är i huvudsak ett nytt ventilationssystem samt att taket på höghusdelen nu är besiktigad och bedöms vara i behov av utbyte. Övriga åtgärder för både höghusdelen och låghusdelen ("ytterfickan") uppgår till cirka 450 tkr.

Kommunhuset nyare del, högdelen

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Papptak	Ny papp inkl. ny plåtbeslag	m2	840	900	756 000
Takpannor	Rengöring samt målning plåtbeslag	omg	1	300 000	300 000
Tegelfasad	Lokala lagningar	m2	30	1 700	51 000
Sockel	Betonglagning	omg	1	10 000	10 000
Fönster	Skrapning och målning	st	5	20 000	100 000
Fönsterbleck	Översyn och kompletteringsmålning	st	150	450	67 500
Installationer					
Ventilation	Demontering/rivning av befintligt FTX-System	omg	1	1 000 000	1 000 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1-3 och källare)	omg	1	9 250 000	9 250 000
Summa					11 534 500
Per totalyta exkl. källare					3 900 kr/m2

Kommunhuset nyare del, lågdel

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Takpannor	Rengöring samt målning plåtbeslag	omg	1	80 000	80 000
Tegelfasad	Lokala lagningar	m2	10	4 000	40 000
Sockel	Betonglagning	omg	1	25 000	25 000
Skärmtak med pelare	Byte till lika befintligt	omg	1	100 000	100 000
Fönster	Skrapning och målning	st	4	10 000	40 000
Installationer					
Ventilation	Demontering/rivning av befintligt FTX-System	omg	1	400 000	400 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1)	omg	1	3 100 000	3 100 000
Summa					3 785 000
Per totalyta					6 400 kr/m2

Alternativgenerering

Det sedan tidigare presenterade alternativet innebär en rivning av hela det befintliga kommunhuskvarteret för bland annat en nybyggnation av ett kommunhus på cirka 5 000 kvm. Utifrån byggnadernas tekniska status är en rivning av de äldre delarna motiverad. En rivning av de nyare delarna motiveras främst av andra faktorer vilka diskuteras i kommande avsnitt. Fortsättningsvis i rapporten benämns detta som **alternativ 2** (nybyggnationsalternativet).

Ett annat alternativ skulle vara ett ombyggnationsalternativ av de befintliga byggnaderna. I detta avseende gör SBF bedömningen att det ej är ett kostnadseffektivt alternativ att vidtaga så stora underhållsåtgärder i den äldre kommunhusdelen som framgår av statusbesiktningen tillsammans med ytterligare investeringar för att anpassa byggnaden mot mer ändamålsenliga lokaler. Detta mot bakgrund att det föreligger en stor risk för ytterligare dimensionerande underhållsbehov som ej identifierats vid statusbesiktningen och även som förmodas uppstå under den närmsta framtiden med hänsyn till att byggnadsdelen uppnått sin tekniska livslängd. Den förmodade ökningen av ändamålsenligheten som åstadkoms inom ramen för en renovering av de befintliga lokalerna ses också som begränsad med hänsyn till byggnadens konstruktion och utformning. Mot bakgrund av ovan är detta alternativ ej ekonomiskt försvarbart utifrån investeringens storlek men även osäkerhetsfaktorer och byggnadens tekniska livslängd. Ett ombyggnationsalternativ bör därför utgöras av en ombyggnad av den nyare höghusdelen (cirka 2 600 kvm) samt en rivning och nybyggnation av den äldre kommunhusdelen (cirka 2 400kvm). För att åstadkomma en mer effektiv markanvändning samt för att skapa exploateringsintäkter föreslås en rivning av "ytterfickan" (cirka 528 kvm). Det gör att båda alternativen ligger mycket nära varandra rent ytmässigt (cirka 5 000 kvm), vilket också ger en mer rättvis jämförelse mellan alternativen. Fortsättningsvis i rapporten benämns detta som **alternativ 1** (ombyggnationsalternativet). Det ska dock framhåvas att ett ombyggnadsalternativ inte är direkt jämförbart med ett nybyggnadsalternativ då de är helt väsensskilda utifrån ekonomi, slutprodukt m.m.

Alternativ 1 (ombyggnation)

Ombyggnationsalternativet utgörs av en ombyggnad av den nyare höghusdelen samt en rivning och nybyggnation av den äldre kommunhusdelen. Detaljplanen möjliggör inte gymnasieskola idag utan kräver ny detaljplan. För att planläggning ska vara möjlig krävs speciallösningar i form av översvämningsbara bottenvåningar och utrymning mot öster. Med anledning av de komplexa förutsättningarna bedöms det inte möjligt att genomföra en detaljplaneändring där man inte tar ett helhetsgrepp över hela kvarteret och hela bebyggelsen på fastigheten. I det här alternativet räknar man därför inte med möjligheten att lokalisera en gymnasieskola på fastigheten.

I detta alternativ får kvarteret därför förtätas inom befintlig detaljplan. Det går att tillskapa en ny kommunhusdel samt ett mindre antal bostäder, men utifrån de givna förutsättningarna riskerar resultatet att bli ett lappande och lagande, där varken lokaler, platser eller stråk bedöms kunna nå platsens fulla potential eller bidra i nämnvärd omfattning till varumärke.

Gymnasieskolan får etableras på annan plats och kommer då att medföra att inga bostäder (Solberga) eller färre bostäder (Alnarp), kan byggas på den valda platsen, vilket innebär uteblivna exploateringsintäkter. Alternativet innebär dock att man sparar delar av en kontorsbyggnad som har livslängd kvar, vilket är bra ur hållbarhetsperspektiv.

Både alternativ 1 och alternativ 2 medför att det kan tillskapas bebyggelse på Hamntorget och söder om kommunhuset, men utformningen av kommunhuskvarteret påverkar vilken mängd och skala som är lämplig och kan också påverka bostädernas och området attraktivitet. Ny bebyggelse på Hamntorget innebär exploateringsintäkter. Bebyggelsen kräver dock ny detaljplan, vilket bedöms kunna genomföras först när kommunen kommit längre med skyddsåtgärder mot översvämning.

Samhällsbyggnadsperspektiv

Vad förslaget har för potential att ge tillbaka till samhället i den större skalan.

Vid mindre förtätning och utebliven gymnasieskola på platsen blir det färre verksamheter på ytan och en sämre och mindre lockande mötesplats. I förlängningen leder detta till en mindre dagbefolkning än alternativ 2 och utgör ett underlag för handel och kollektivtrafik som ser ut ungefär som idag. Alternativet bedöms sammantaget skapa sämre förutsättningar att skapa sociala och urbana kvaliteter jämfört med alternativ 2.

Om större värden investeras i befintlig bebyggelse får man inlåsningseffekter som innebär att en genomgripande förnyelse och sammanbindning av viktiga delar av centrala Lomma kan bli aktuellt först när den nya bebyggelsens livslängd är slut.

Platsperspektiv

Vad förslaget har för potential att ge tillbaka till platsen i den lilla skalan.

Den del av kommunhuset som sparas är en relativt traditionell kontorsbyggnad, utan nämnvärda befintliga inre eller yttre kvalitéer som är belägen på en plats på fastigheten som dikterar villkoren för kvartersuppdelning och tillbyggnadsmöjligheter. Alternativet innebär att man gör punktinsatser på platsen och att den inte kan förädlas och förtätas på det mest ändamålsenliga sättet. Förfarandet bedöms olämpligt med hänsyn till platsens potential och strategiska läge.

Verksamhetsperspektiv

Vad förslaget skapar för potential för god arbetsmiljö, attraktivt kontor samt attraktiv mötesplats för medborgarna.

Alternativet bedöms möjliggöra en god arbetsmiljö, men har inte samma förutsättningar som alternativ 2 att skapa förutsättningar för attraktivt kontor i form av identitetsskapande varumärkesbebyggelse och bedöms inte heller i samma utsträckning bidra till den lokala områdesattraktiviteten och levererar inte samma rörelse och puls kring arbetsplatsen.

När byggnadernas livslängd väsentligt förlängs vid en ombyggnation riskerar de sparade lokalerna att vara mycket otidsenliga ur verksamhetsperspektiv.

Alternativ 2 (nybyggnation)

Förslaget innebär att samtliga byggnader på kommunhusekvarteret rivs och nya lokaler byggs för kommunorganisationen vilket har många fördelar. Alternativet innebär dock att man river delar av en kontorsbyggnad som har livslängd kvar, vilket är dåligt ur hållbarhetsperspektiv.

Gymnasieskola kan etableras på platsen, men kräver ny detaljplan. Bostäder kan byggas på Solberga och i Alnarp i större omfattning än i alternativ 1.

Både alternativ 1 och alternativ 2 medför att det kan tillskapas bebyggelse på Hamntorget och söder om kommunhuset, men utformningen av kommunhuskvarteret påverkar vilken mängd och skala som är lämplig och kan också påverka bostädernas och områdets attraktivitet. Ny bebyggelse på Hamntorget innebär exploateringsintäkter. Bebyggelsen kräver dock ny detaljplan, vilket bedöms kunna genomföras först när kommunen kommit längre med skyddsåtgärder mot översvämning.

Samhällsbyggnadsperspektiv

Vad förslaget har för potential att ge tillbaka till samhället i den större skalan.

Alternativet innebär att man tar ett helhetsgrepp där man har större möjligheter än i alternativ 1 att skapa platser och stråk som når platsens fulla potential och bidrar till varumärke och identitet. Alternativet skapar bättre stråk och platser utmed kvarteret än alternativ 1, och möjliggör även att kvarteret fullt ut används till offentliga ändamål, vilket innebär mötesplatser både invändigt och utvändigt. Flödena har förutsättningar att optimeras och stimuleras och det ges goda förutsättningar att skapa nya identitetsskapande mötesplatser för medborgare, medarbetare och besökare. Det medger även goda förutsättningar att skapa varumärkesarkitektur. Eftersom kvarteret kan förtätas och förädlas mer än i alternativ 1, möjliggörs en ökad dagbefolkning som utgör underlag till handel och kollektivtrafik samt skapar ett mer levande samhälle. Alternativ 2 bedöms sammantaget möjliggöra bättre förutsättningar att skapa sociala och urbana kvaliteter jämfört med alternativ 1.

Platsperspektiv

Vad förslaget har för potential att ge tillbaka till platsen i den lilla skalan.

Alternativet innebär att man tar ett helhetsgrepp där man har större möjligheter än i alternativ 1 att skapa platser och stråk som når platsens fulla potential och bidrar till varumärke och identitet. Alternativet innebär att det finns förutsättningar att platsen förädlas och förtätas på det mest ändamålsenliga sättet. Detta är extra viktigt eftersom platsen är så pass strategiskt belägen.

Verksamhetsperspektiv

Vad förslaget skapar för potential för god arbetsmiljö, attraktivt kontor samt attraktiv mötesplats för medborgarna.

Alternativet bedöms skapa bäst förutsättningar för attraktivt kontor i form av identitetsskapande bebyggelse och bedöms bidra till den lokala områdesattraktiviteten samt rörelse och puls kring arbetsplatsen.

Fastighetsekonomiskt perspektiv

De befintliga drift- och underhållskostnaderna för kommunhuset kan sammanfattas enligt nedanstående. Som utvisas är dessa höga, vilket framför allt beror på att byggnaderna fordrar en hög grad av underhåll och reparation. Även elförbrukning och uppvärmning antyder att de befintliga byggnaderna inte är energieffektiva.

Befintligt kommunhus: Driftkostnader	Total	Antal kvm	Per kvm
Sophantering *	95 000	5 000	19
VA *	40 000	5 000	8
Teknisk tillsyn, fastighetsskötsel **	455 000	5 000	91
Försäkring, larm, bevakning **	210 000	5 000	42
Planerat underhåll *	398 378	5 000	80
Reparation *	390 000	5 000	78
Administration **	365 000	5 000	73
Elförbrukning *	630 000	5 000	126
Värme *	370 000	5 000	74
SUMMA	2 953 378	5 000	591

* Utfall, snitt 2018-2020			
** Schablon			

För ett rent nybyggnationsalternativ görs följande approximation utifrån Incits/Aareons faktabok Lokaler 2021 enligt nedanstående.

Nybyggnationssalternativ: Driftkostnader	Total	Antal kvm	Per kvm
Sophantering	50 000	5 000	10
VA	25 000	5 000	5
Teknisk tillsyn, fastighetsskötsel	375 000	5 000	75
Försäkring, larm, bevakning **	210 000	5 000	42
Planerat underhåll	250 000	5 000	50
Reparation	275 000	5 000	55
Administration	150 000	5 000	30
Elförbrukning	400 000	5 000	80
Värme	275 000	5 000	55
SUMMA	2 010 000	5 000	402

** Schablon			
-------------	--	--	--

De två ovanstående drift- och underhållskostnadskalkylerna används sedan för att approximera motsvarande kostnader för ett ombyggnationsalternativ (där 2400 kvm utgörs av nyproduktion) enligt nedanstående.

Ombyggnationsalternativ: Driftkostnader	Total	Antal kvm	Per kvm
Sophantering	73 400	5 000	15
VA	32 800	5 000	7
Teknisk tillsyn, fastighetsskötsel	416 600	5 000	83
Försäkring, larm, bevakning **	210 000	5 000	42
Planerat underhåll	328 000	5 000	66
Reparation	334 800	5 000	67
Administration	261 800	5 000	52
Elförbrukning	519 600	5 000	104
Värme	324 400	5 000	65
SUMMA	2 501 400	5 000	500

** Schablon

Nedan sammanställs de produktionskostnader som kalkylen grundar sig på. Angivna á-priser grundar sig dels på erfarenheter av andra pågående eller nyligen avslutade projekt i kommunen tillsammans med en generell omvärldsanalys. Posten *ombyggnation ventilation* baseras på den kostnadsbedömning som konsulten gjorde i samband med statusbesiktningen 2021 för "kommunhus, nyare del, högdel". De två posterna *projektering och projektledning* avser kostnader för intern och extern projektering och projektledning.

Produktionskostnader	Per kvm
Nyproduktion kontor	40 000
Nyproduktion matsal/kök	44 000
Ombyggnation ventilation (enligt konsult)	3 940
Ombyggnation ändamålsenlighet	9 050
Delposter	
<i>Golv</i>	600
<i>Målning</i>	500
<i>Undertak</i>	450
<i>VS</i>	1 000
<i>El</i>	1 500
<i>Bygg</i>	5 000
Projektering och projektledning nybyggnation	800
Projektering och projektledning ombyggnation	620

Vad gäller oförutsedda kostnader har dessa angivits som en procentsats av total produktionskostnad enligt nedanstående. SBF gör bedömningen att större ingrepp i befintliga byggnader är förenade med en något högre risk för oförutsedda kostnader.

Nybyggnation	8%
Ombyggnation	12%

Avskrivningstakten och kapitalräntan, som tillsammans med driftskostnad används för att beräkna internhyreskonsekvensen för respektive alternativ framgår enligt sammanställningen nedan. Efter år 15 anses den ombyggda delen av kommunhuset ha uppnått sin tekniska livslängd (vid driftstart 2026 är den ombyggda delen vid T=15 över 50 år gammal. Vid den tidpunkten kommer antingen större underhållsåtgärder fordras, tillsammans med en ökning i drift- och underhållskostnader alternativt nybyggnation.

Avskrivningstakt nybyggnation (år)	50
Avskrivningstakt ombyggnation (år)	15
Kapitalkostnad (%)	1

Bokförda värden (aktuell avrundad utranteringskostnad) är vid bokföringsåret inledning år 2024:

Äldre högdal	0
Nyare högdal	6 000 000
Ytterfickan	1 000 000

Utöver detta behövs en uppskattad rivningskostnad, vilken bedöms vara 3 500 000 kronor i vardera fallet. I alternativ 1 är det visserligen en mindre andel byggnadsmassor som ska rivas, men samtidigt är rivningen mer komplex, vilket skapar för dyrningar.

En tillkommande investeringskostnad avseende en mobilitetslösning för kvarteret tas också fram på 16 000 000 kronor. Viktigt att framhäva är att ingen driftskostnad har beräknats för denna då dess utformning inte är bestämd och därmed kan inget resonemang kring kostnadsdrivande aspekter göras. Eftersom detta är en komparativ uppställning och där utformningen i stort ses vara densamma för båda alternativen, saknar dock denna post större betydelse i detta skede och så länge den är samma för båda alternativen ges inget av alternativen någon fördel i en jämförelse.

Vidare behöver en alternativkostnad resoneras kring avseende en samlokaliseringsaspekt mellan alternativen. I de tidigare analyserna avseende en samlokalisering av kommunhus och gymnasieskola har en potentiell samlokaliseringsvinst och cirka 10-15 % identifierats. Denna går förlorad i alternativ 1 och skall således ses som en kostnad, givet att gymnasieskolan ska uppföras på annan mark. För gymnasieskola har en produktionskostnad bedömts till 292 000 000 kronor och givet en potentiell samlokaliseringsvinst om 10 % ska en kostnad om 29 200 000 kronor tillföras ombyggnationsalternativet. Potentialen i samlokalisering ska ej blandas ihop med en möjlig potential gällande yteffektivisering i och med uppförandet av moderna kontor och digitaliseringen utan ska ses som två olika potentialer i alternativ 2 (yteffektivisering behandlas under sammanfattningen av de ekonomiska kalkylerna nedan).

En annan alternativkostnad som måste beaktas är att om gymnasieskolan ska uppföras på annan mark i kommunen kommer den ta mark i anspråk som skulle kunna användas för bostäder (exempelvis område Solberga). Med en uppskattad BTA om cirka 7500 kvm och ett å-pris på 5 000kr/kvm skulle detta innebära en förlorad exploateringsintäkt om cirka 37 000 000 kronor, vilken bör belasta ombyggnationsalternativet i jämförelsen. Om byggnad "ytterfickan" rivs och upplåts för bostadsbyggande uppstår dock en exploateringsintäkt, vilken bedöms till 5 000 kr/kvm mot en uppskattad BTA om cirka 4 000 kvm, det vill säga 20 000 000 kronor. Därför tillförs alternativ 1 en tillkommande kostnad om 17 000 000 kronor.

Slutligen behöver även evakuering lyftas fram, det vill säga kostnaderna för tillfälliga arbetsplatslokaler. Nedan sammanställs den uppskattade kostnadsbild som SBF samlat in från en modulleverantör. Utifrån en uppskattning att 200 medarbetare behöver tilldelas tillfälliga arbetsplatser görs en tidig bedömning att 100 medarbetare kan inrymmas inom befintliga lokaler i kommunens bestånd, medan resterande 100 medarbetare kommer behöva inrymmas i inhyrda modullösningar. Kontorsmodulerna bedöms kunna ställas på mark som redan ägs av kommunen. För alternativ 1 bedöms evakueringstiden vara ett år och för alternativ 2 bedöms den vara två år. Tidsangivelserna bör ses som en tidig uppskattning, vilka behöver analyseras vidare i en mer fullständig evakueringsplan som också utreder tillfälliga arbetsplatser i lokaler som redan ägs av kommunen.

Kostnader evakueringslokaler	Alternativ 1	Alternativ 2
Hyra	2 500 000	5 000 000
Montage (etablering)	2 000 000	2 000 000
Demontage (avetablering)	1 300 000	1 300 000
Bygglov samt mindre projektering	100 000	100 000
Markarbeten och ansl. El och VA	500 000	500 000
Installationer (svagström, nätverk, brandlarm, inbrottslarm)	500 000	500 000
Oförutsett	500 000	500 000
SUMMA	7 400 000	9 900 000
Rörliga kostnader		
Driftskostnad (el och vatten), cirka	350 kr/kvm	350 kr/kvm

Nedan sammanställs samtliga värden. Först räknas de poster som hör till anskaffningskostnad/produktionskostnad samman (i denna ingår inte kostnader för evakueringslokaler). Därefter görs en beräkning av internhyreskonsekvens per år (i denna ingår inte driftkostnader för evakueringslokalerna). Slutligen sammanställs andra tillkommande kostnader som i detta fall är utrangering, alternativkostnad för samlokalisering samt evakueringsplan. Alternativ 1 representerar ombyggnationsalternativet och Alternativ 2 representerar nybyggnationsalternativet.

<i>Investeringsanalys kommunhus</i>	Alternativ 1	Alternativ 2
Investering nybyggnad	96 000 000	201 200 000
Oförutsett nybyggnad	7 680 000	17 440 000
Projektering och projektledning nybyggnad	1 920 000	4 000 000
Investering ombyggnad ventilation	10 244 000	-
Investering ombyggnad ändamålsenlighet	23 530 000	-
Oförutsett ombyggnation	4 052 880	-
Projektering och projektledning ombyggnad	1 612 000	-
Rivningskostnad	3 500 000	3 500 000
Investering mobilitetslösning (parkering/cykel/etc)	16 000 000	16 000 000
SUMMA INVESTERINGSKOSTNAD	164 538 880	242 140 000
Beräkning av internhyra		
Avskrivningar nybyggnation	2 182 000	4 522 800
Kapitalkostnad nybyggnation	1 091 000	2 261 400
Driftkostnad nybyggnation	964 800	2 010 000
Återstående avskrivningar ombyggnationsdel	400 000	-
Tillkommande avskrivningar ombyggnation	2 629 259	-
Kapitalkostnad ombyggnation	394 389	-
Driftkostnad ombyggnation	1 417 621	-
Avskrivningar mobilitetslösning	320 000	320 000
Kapitalkostnad mobilitetslösning	160 000	160 000
Driftkostnad mobilitetslösning		
INTERNHYRESKONSEKVENNS	9 559 069	9 274 200
Tillkommande kostnader		
Utrangeringskostnad	1 000 000	7 000 000
Alternativkostnad samlokalisering (förlust)	29 000 000	-
Exploateringsförlust	17 000 000	
Evakueringsplan	7 400 000	9 900 000
SUMMA TILLKOMMANDE KOSTNADER	54 400 000	16 900 000
SUMMA KOSTNADER (investering + tillkommande)	218 938 880	259 040 000
Alternativ 1	Ekonomisk livslängd (år)	
Nybyggnation 2400 kvm	50	
Ombyggnation 2600 kvm	15	
Mobilitetslösning	50	
Alternativ 2	Ekonomisk livslängd (år)	
Nybyggnation 5000 kvm	50	
Ombyggnation 0 kvm	15	
Mobilitetslösning	50	

Sammanfattning ekonomiska kalkyler

Ovanstående kalkyl utvisar att alternativ 2 är förenat med en betydligt högre relativ investeringskostnad idag – cirka +78 mnkr. Eftersom alternativ 1 bedöms ha en betydligt kortare ekonomisk livslängd samt att driftskostnaderna bedöms till totalt sett cirka +98 kr/kvm jämfört med alternativ 2 är dock alternativ 1 förenat med en något högre årlig internhyreskostnad.

I alternativ 1 är ombyggnationsdelen och dess investeringar med ett anskaffningsvärde på cirka 40 mnkr avskrivna efter 15 år. Vid detta tillfälle bedöms ytterliga större renoveringar fordras och som referensvärde kan de kostnader på cirka 23 mnkr nämnas som konsulten bedömde i statusbesiktningen för de äldre delarna (det vill säga de som rivs i båda alternativen) i dagens läge. Det innebär att även om alternativ 1 idag är förenat med en lägre relativ investeringskostnad bedöms den fordra fler investeringar under den ekonomiska livslängden och någon gång är det dessutom troligt att den ombyggda delen behöver utrangeras. Samtidigt bedöms även drifts- och underhållskostnaden öka snabbare i storlek för alternativ 1 jämfört med alternativ 2 som en konsekvens av ovanstående.

För de tillkommande kostnaderna tynger den förlorande samlokaliseringensvinsten, tillsammans med den uteblivna exploateringsintäkten (byggrätter), ner alternativ 1 vilket gör att när de relativt sett högre kostnaderna för alternativ 2 avseende utrangering och evakueringslokaler vägs in så är den totala kostnadsskillnaden mellan alternativen cirka 40 mnkr (det vill säga en halvering jämfört med om bara investeringskostnaden beaktas). Kostnaderna förknippade med byggrätter och samlokalisering uppstår dock endast om kommunen går vidare med att etablera en gymnasieskola i Lomma kommun.

Moderna kontor byggs idag med en stor flexibilitet och tillsammans med digitaliseringen har detta bidragit till potentialen att minska/ optimera kontorsytorna med cirka 10%. Detta bekräftas av bland annat av forskning och erfarenheter från andra kommuner. I kalkylerna ovan har dock inte potentialen avseende en minskad yta om cirka 10% inräknats med hänsyn till att det krävs vidare utredning om utformningen av nytt kommunhus samt vilka olika delar, funktioner m.m. som ska finnas i kommunhuset.

Nedan görs en jämförelse i internhyresnivå utifrån dagens befintliga nivå (referensår 2020) och de två alternativen som återfinns i kalkylen ovan. Alternativ 1 motsvarar en total ökning i internhyresnivå med cirka 82 % och Alternativ 2 en motsvarande total ökning med cirka 77% jämfört med dagens nivå.

Hyresjämförelse	Internhyra
Befintligt kommunhus (referensår 2020)	5 248 000
Alternativ 1 (ombyggnation)	9 559 069
Alternativ 2 (nybyggnation)	9 274 200

Detta bör utläsas med hänsyn tagen till drift- och underhållskostnad (som ingår som en post i internhyra). Alternativ 1 motsvarar en minskning av dessa kostnader med 27% och Alternativ 2 en motsvarande minskning med cirka 39% jämfört med dagens nivå.

Hyresjämförelse	Drift & underhåll
Befintligt kommunhus (enligt snitt 2018-2020)	3 283 005
Alternativ 1 (ombyggnation)	2 382 421
Alternativ 2 (nybyggnation)	2 010 000

Slutsats

För att vara fortsatt relevant som samhälle och arbetsgivare behöver kommunen arbeta med sitt sociala och urbana kapital och skapa värden i våra samhällsbyggnadsprojekt. Det aktuella kvarteret är en mycket strategisk plats som ger stor utväxling på en förädling. Alternativ 2 möjliggör sammantaget betydligt större värden ur samhällsbyggnads-, plats- och verksamhetsperspektiv jämfört med alternativ 1. Detta främst då alternativ 2 möjliggör mer förtätning och större dagbefolkning samt att alternativet innebär ett helhetsgrepp över området vilket leder till mer genomtänkta lösningar.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv bedöms alternativ 2 vara det mest ekonomiskt fördelaktiga och byggnadstekniskt långsiktigt hållbara. Vidare finns det en potential i samlokaliseringstvinst med gymnasieskola och optimering av ytor som inte finns i alternativ 1.

Bilagor

- | | |
|----------|-----------------------|
| Bilaga 1 | Statusbesiktning 2019 |
| Bilaga 2 | Statusbesiktning 2021 |



KOMMUNHUSET

LOMMA KOMMUN | STATUSBESIKTNING qb3



FASTIGHET

Byggår: 1962
 Adress: Hamngatan 3, Lomma
 Objektsnummer: 6159
 BRÅ: 6083m²
 Tomtare: -

BESIKTNING

Datum: 2019-12-13
 Utförd av: Helena Nyman
 Granskad av: Fredric Ståhl

ANVÄNDINGSOMRÅDE

Kommunhus
 Polisstation - OBS! Ej besiktigad

HISTORIK UNDERHÅLLSARBETEN

SAMMANFATTNING

Bör åtgärdas akut:

Rekomenderar fördjupad undersökning:

Snitt för hela fastigheten

3,0

- = Åtgärd behövs omgående
- = Behöver åtgärdas inom 1-3 år
- = Inga åtgärder behövs inom 5 år

UTVÄNDIGT BYGG

YTTERVÄGGAR	SKICK	3
Noteringar:	Färg flagnar från såväl tegel som betong. Misstänker fukt i vägg. Bild 1-3, 15	
YTTERTAK	SKICK	-
Noteringar:	Ej besiktningsbart. Svalbon under takfot bör tas bort. Bild 5	
FÖNSTER	SKICK	3
Noteringar:	Fönster mot Vinstorpsgatan, under gångbro sämre än övriga. Bild 8. Fönster bleck slitna, enstaka rutor spruckna. Bild 7, 9	
YTTERDÖRRAR	SKICK	3
Noteringar:	Fukt tränger in bakom färg vid karm på Polisens entré. Bild 4.	

SNITT **3,0**

INVÄNDIGT BYGG

GOLV	SKICK	3
Noteringar:	Många olika golvtyper. Några slitna. Sprickor i källargolv. Bild 11, 14	
VÄGGAR	SKICK	3
Noteringar:	Misstänkt fukt i vägg i NV trapphus. Fogarna syns genom putsen. Fukt i källarvägg. Bild 13, 15. Sprickor runt dörrkarm, bild 12.	
TAK	SKICK	3
Noteringar:	Sprickor vid trapplopp. Bjälklag över källare. Bild 10	
FAST INREDNING	SKICK	3
Noteringar:		
SNICKERIER	SKICK	3
Noteringar:		
TOALETTER	SKICK	3
Noteringar:		
ÖVRIGA	SKICK	-
Noteringar:		
		SNITT 3,0

UTEMILJÖ

GÅNGYTOR/PLANTERINGAR	SKICK	3
Noteringar:		
FAST UTRUSTNING	SKICK	3
Noteringar:		
		SNITT 3,0

MYNDIGHETSKONTROLLER

	Datum		Datum
OVK	2016-12-10	Elrevision	2018-01-24
Giltig till	2019-12-10	Energideklaration	2009-03-27
Typ	F, FT, FTX	Radon	-

STATUSBESIKTNING | KOMMUNHUSET

Bilder från platsen:



1. Plåt rostig invid mark.



2. Färgen spricker på betongpelare.



3. Färgen flagnar från målat tegel.



4. Nederkant entréparti skadat.



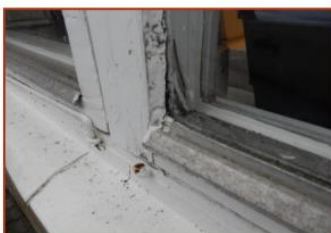
5. Ett av många svalbo under takfot.



6. Hänggräna behöver ränsas.



7. Fönsterbleck skavt.



8. Fönsterbåge skavd.



9. Sprucken ruta.



10. Sprickor vid infästning av trapplopp.



11. Slitet golv i gångbro.



12. Sprickor på båda sidor om dörren.



13. Fuktigt på källarväggar.



14. Spricka i källargolv



15. Fogarna från bakomliggande murning syns genom putsen i trapphuset.

**YTTERFICKAN**

LOMMA KOMMUN | STATUSBESIKTNING qb3

**FASTIGHET**

Byggår: -
 Adress: Hamngatan 3, Lomma
 Objektsnummer: 6216
 BRÅ: 528m²
 Tomtarea: -

BESIKTNING

Datum: 2019-12-13
 Utförd av: Helena Nyman
 Granskad av: Fredric Ståhl

ANVÄNDNINGSSOMRÅDE

Kontor

HISTORIK UNDERHÅLLSARBETEN**SAMMANFATTNING**

Bör åtgärdas akut:

Rekomenderar fördjupad undersökning:

Snitt för hela fastigheten

2,8

- = Åtgärd behövs omgående
 = Behöver åtgärdas inom 1-3 år
 = Inga åtgärder behövs inom 5 år

UTVÄNDIGT BYGG**YTTERVÄGGAR**

Noteringar: Små ytor med panel behöver målas/bytas.

SKICK 3**YTERTAK**

Noteringar: Rensa hängrännor och lövsilar.

SKICK 3**FÖNSTER**

Noteringar: Behöver målas.

SKICK 2**YTTERDÖRRAR**

Noteringar:

SKICK 3**SNITT 2,8****INVÄNDIGT BYGG****GOLV**

Noteringar:

SKICK 3**VÄGGAR**

Noteringar:

SKICK 3**TAK**

Noteringar:

SKICK 3**FAST INREDNING**

Noteringar:

SKICK 3**SNICKERIER**

Noteringar:

SKICK 3**TOALETTER**

Noteringar:

SKICK 3**ÖVRIGA**

Noteringar:

SKICK -**SNITT 3,0****UTEMILJÖ****GÅNGYTOR/PLANTERINGAR**

Noteringar:

SKICK 3**FAST UTRUSTNING**

Noteringar: Nedre framkant på förråd är rostigt

SKICK 2**SNITT 2,5****MYNDIGHETSKONTROLLER**

	Datum		Datum
OVK	2016-08-01	Elrevision	2018-01-23
Giltig till	2019-08-01	Energideklaration	2009-03-14
Typ	FTX	Radon	-

STATUSBESIKTNING | YTTERFICKAN

Bilder från platsen:



1. Förråd rostigt i nederkant.



2. Färg på fönsterbleck flagnar.



3. Panel under fönster murknar utvändigt.



4. Hängrännor behöver rensas.



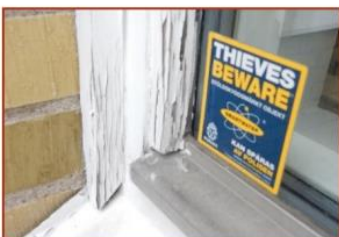
5. Lövsilar behöver rensas.



6. Taket något beväxt.



7. Fönster behöver målas.



8. Fönster behöver målas.



9. Färgen på plåtarbeten flagnar.

Lomma kommunhus

qb3's projekt nr: 2021131

STATUSBESIKTNING INKL. KOSTNADSBEDÖMNING



2021-09-24

Veton Shala
Granskad av: Fredric Ståhl

 qb3 projekt

Pildammsvägen 6B
211 46 Malmö

www.qb3.se

Uppdrag

Att på uppdrag av Håkan Bergman, Lomma kommun, utföra statusbesiktning och kostnadsbedömning med avseende på brister som till väsentlig del påverkar fortbeståndet av byggnader på fastigheterna Lomma 34:1 och Lomma 34:2, Lomma kommunhus. Besiktning är utförd som en okulär syn och inga förstörande prover har tagits. Vissa utrymmen i fastigheten var ej åtkomstbara vid besiktningstillfället. För att gå vidare med underhåll och moderniseringar av fastigheten bör fördjupande undersökningar ske för att säkerställa utförande och kostnadsbild. Utöver bedömning av byggnadsdelar som har underhållsbehov de kommande 1-5 åren har även vissa undersökningar gjorts för att anpassa kommunhuset till moderna krav på inomhusklimat. Om kommunhuset byggs om kommer fastighets-el och belysning behöva bytas ut i sin helhet, omfattning av detta kräver detaljprojektering och finns inte med i denna rapport.

Byggnadsbeskrivning

Kommunhuset består av 3 st byggnader, 2 st ihopsatta och ett friliggande. I detta utlåtande kommer byggnaderna att benämnas med kommunhuset (äldre- och nyare del) inkl. högdel/lågdell, se bild 1. Kommunhuset äldre del är uppförd under 60-talet (1962) medan kommunhusets nyare del (högdell och lågdell) är uppförda under 80-talet.

Byggnaderna har stomme av betong med fasader av tegel och trä. Taket är en träkonstruktion där delar av byggnaderna har papptak och delar är belagda med underlagspapp och betongpannor. På bild 1 syns papptaket i svart och takpannorna i en ljusare rödbrun nyans.

Besiktningdag

2021-09-08

Närvarade:

Håkan Bergman
Veton Shala
Daniel Andersson

Lomma Kommun
qb3 projekt AB
qb3 projekt AB

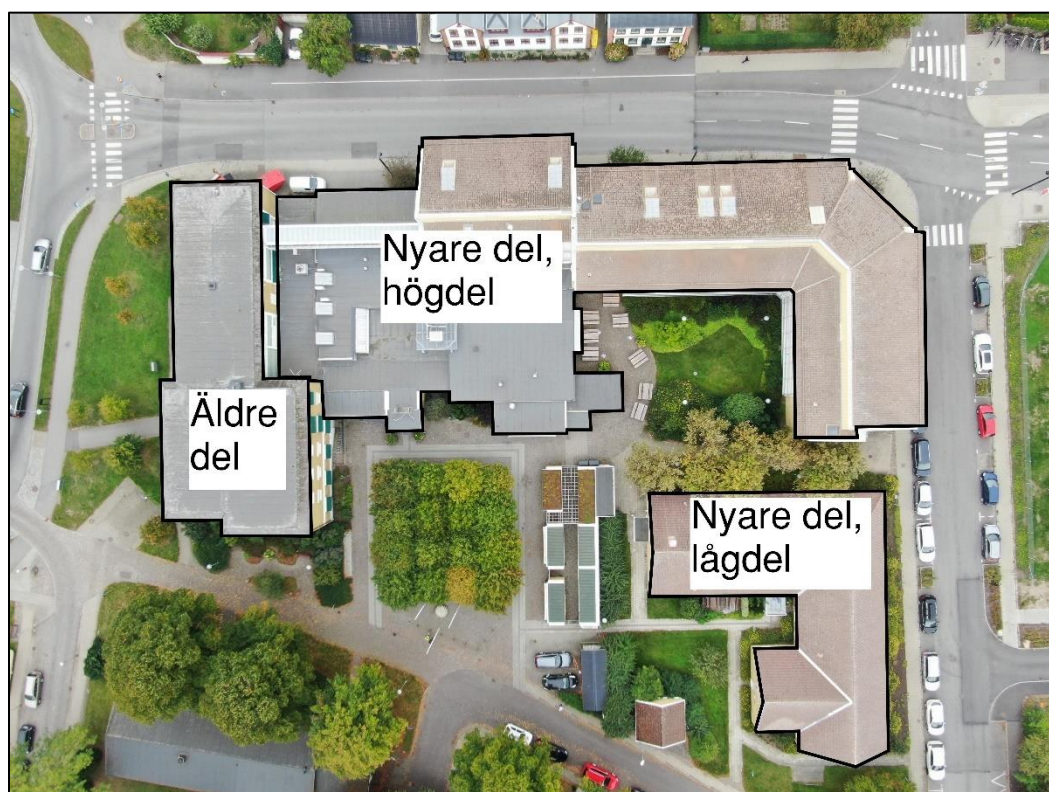


Bild 1. Här visas hur de olika delarna av byggnaderna indelas och benämns i rapporten.

Följande anmärkningar noterades

Kommunhuset äldre del

Utvändigt

Fasad och sockel

- Sockel med skador i form av färg- och putssläpp.
- Skador i murverk. Skador i form av fogsläpp/porösa fogar till följd av fuktskador samt tegelstenar med avskalningar till följd av frostskaador.
- Fönsterbröstningar beklädda med träskivor i behov av ytbehandling.
- Korrosionsskador och fogsläpp i tegelbalkar, obehandlat armeringsstål som rostar och spränger. Förekommer liknande skador på vissa utbytta tegelbalkar.
- Korrosionsskador i betongfasader, armeringsjärn som rostar och spränger.

Fönster och ytterdörrar

- Utbytta fönster till aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas.
- Fönsterdörrar i liknande utförande som fönstren.

Tak

- Paptak med algpåväxt och uttorkningssprickor i fogar. Förekommer uttjänt/porös papp.

Invändigt

Ytskikt, inredning och badrum/wc generellt

- Äldre ytskikt och inredning.

Installationer

- Ventilation genom mekanisk från- och tilluft (FT-System). OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd och godkänd år 2020. Ev. asbest i ventilationskanaler.
- Tapp- och spillvattenstammar från byggår. Spillvattenstammar i källargolv s.k. bottenavloppet från byggår. Förekommer korrosionsskadade och ärgade stamventiler.
- Värme i form av fjärrvärme med äldre värmeväxlare i behov av utbyte. Pumpar och kringutrustning av äldre modell och i behov av utbyte.

- Värmeledningar från byggår. Förekommer korrosionsskadade och ärgade stamventiler. Radiatorer och termostater i våningsplan av äldre modell.
- El-system från byggår.
- Dagvattenledningar från byggår. Förekommer omkopplad dagvattenledning.

Sammanfattningsvis så har merparten av kommunhusets byggnadsdelar uppnått sin tekniska livslängd.

Kommunhuset nyare del, högdal

Utvändigt

Fasad och sockel

- Sockel med mindre sprickbildningar.
- Tegelfasad med lokala skador i form av porösa fogar. Förekommer enstaka skadad tegelsten. Generellt sett är denna fasad i bättre skick än den äldre delen.

Fönster och dörrar

- 2-glasfönster av trä med ytterbåge av aluminium. Utsida karm beklädd med aluminium. Förekommer färgsläpp på flertalet fönsterbleck. Korrosionsskador på fönsterbleck noterades på bottenvåning mot gata. Ca 5 st äldre träfönster i behov av utbyte eller renovering noterades också.
- Fönsterpartier av aluminium, utan anmärkning.
- Entrépartier av aluminium och trä, utan anmärkning.

Tak

- Taktäckning med papp och takpannor. Taktäckning av papp med sprickbildningar och algpåväxt samt uttorkningsprickor i fogar. Tidigare läckage i pappen, enligt lämnad information från förvaltare. Plåtbeslag med färgsläpp. Takpannor med algpåväxt. Färgsläpp på plåtbeslag tillhörande krönplåtar och takkupor. Hängrännor i behov av rengöring.

Installationer

- Dagvattenledningar från byggår. Förekommer omkopplad dagvattenledning.
- Tapp och spillvattenstammar från byggår. Spillvattenledningar i källargolv s.k. bottenavloppet från byggår. Synlig påkoppling av plats tillhörande bottenavloppet kunde noteras.

- El-system från byggår.
- Värme i form av fjärrvärme.
- Värmeledningar från byggår.
- Ventilation genom mekanisk från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX-System) FTX-aggregat från år 1987. Utbytt styrsystem. Shuntgrupp delvis utbytta. OVK-Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd år 2020.

Invändigt

Ytskikt, inredning och badrum/wc generellt

- Förekommer resning och sprickor i klinkergolv i källare och plan 1. Inga anmärkningar gällande övrigt ytskikt och inredning.

Kommunhuset nyare del, lågdel

Utvändigt

- Korrosionsskador i pelare tillhörande skärmtak till innergård, armering i betongplintar som rostar och spränger.

Fasad och sockel

- Sockel med skador.
- Tegelfasad med lokala skador i form av porösa fogar. Förekommer enstaka tegelbalk med släpp i fogar.

Fönster och dörrar

- Fönster i olika utförande och delvis utbyta. Fönster av trä och aluminium. Förekommer fuktskador i ej utbytta träfönster.
- Dörrar i olika utförande och delvis utbyta. Förekommer fuktskador på ej utbytta trädörrar.

Tak

- Taktäckning med betongpannor med algpåväxt. Vindskivor och rännदार av plåt med färgsläpp. Övriga plåtdetaljer med färgsläpp. Hål i tak noterades, takpanna saknas. Hängrännor i behov av rengöring. Skärmtak av plåt till entré med färgsläpp och korrosionsskador.

Installationer

- Dagvattenledningar från byggår.
- Tapp och spillvattenstammar från byggår. Spillvattenledningar i källargolv s.k. bottenavloppet från byggår.
- EI-system från byggår.
- Värme i form av fjärrvärme.
- Värmeledningar från byggår.
- Ventilation genom mekanisk från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX-System). OVK-Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd år 2020.

Invändigt

Ytskikt, inredning och badrum/wc generellt

- Utbytt golv pga. misstänkt emission enligt lämnad information. I övrigt inga anmärkningar.

Förslag till åtgärd

Kommunhuset äldre del

Fasad och sockel

- Sockel putslagas och målas.
- Tegelfasader omfogas i sin helhet. Skadade tegelstenar och tegelbalkar byts ut. Korrosionsskadade armeringsjärn i liggfogar rivs och ersätts med ny behandlad armering. Träskivor till fönsterbröstningar ses över och ytbehandlas. Skadat trä byts ut.
- Betongfasader ses över och lagas med ny betong. Korrosionsskadad armering huggs bort och ersätts med ny behandlad armering.

Fönster och ytterdörrar

- Fönster och ytterdörrar underhålls genom smörjning, justering och utbyte av tätningslister med jämna intervaller för bibehållen livslängd. Samtliga fönsterbleck ses över och kompletteringsmålas.

Tak

- Omläggning ny papp. Denna åtgärd bör utföras efter att ventilationsfrågan är löst. Ska nytt ventilationsaggat placeras på tak?

Installationer

- Dagvattenledningar spolats och filmas för säkerställande av skick.
- Tapp- och avloppsstammar byts ut. Gällande avloppsstammar i källargolv s.k. bottenavloppet så har vi i nedan kalkyl föreslagit relining med fodermetoden som åtgärd.
- Fjärrvärmeväxlare med tillhörande kringutrustning byts ut. Pumpar mm byts ut. Årgade och Korrosionsskadade stamventiler till värmeledningar byts ut. Värmesystemet injusteras i samband med utbyte av värmeväxlare för rätt värmefördelning i huset. Termostater till radiatorer i våningsplan byts ut.
- Nytt ventilationssystem i form av mekanisk från-och tilluft med värmeåtervinning (FTX-System) inkl. nya kanaldragningar.
I nedan kalkyl har vi räknat med att nytt FTX-aggregatet placeras på befintligt tak. Observeras bör, att detta är en omfattande åtgärd som kräver detaljprojektering samt att vidare utredning krävs.

Invändigt

Ytskikt, inredning och badrum/wc generellt

- Ny inredning med nya ytskikt.

Kommunhuset nyare del, högdal

Fasad och sockel

- Sockel ses över och lagas.
- Lokallagningar i tegelfasader utförs. Ca 30 kvm tegelfasad omfogas. Enstaka skadade tegelstenar byts ut.

Fönster och dörrar

- Fönster och ytterdörrar underhålls genom smörjning, justering och utbyte av tätningslistor med jämna intervaller för bibehållen livslängd. Fönsterbleck ses över och kompletteringsmålas. Korrosionsskadade fönsterbleck byts ut. Äldre träfönster byts ut.

Tak

- Taktäckning av papp läggs om med ny papp. Plåtbeslag tillhörande pappen byts ut. Takpannor rengörs från alger. Plåtbeslag ses över och kompletteringsmålas. Hängrännor rengörs. Allt plåt kontrolleras och målas.

Installationer

- Dagvattenledningar tillsammans med avloppssystemet spolats och filmas med jämna intervaller för säkerställande av invändig status.
- Nytt ventilationssystem (FTX-System) med nya kanaldragningar mm. Likt kommunhusets äldre del är detta en omfattande åtgärd som kräver detaljprojektering och vidare utredning.

Kommunhuset nyare del, lågdel

Fasad och sockel

- Sockel ses över och lagas.
- Tegelfasad ses över och kompletteras med ny fog, ca 10 kvm. Detta för att förhindra fuktskador i större utsträckning. Tegelbalk med släpp i fogar utbytes.

Fönster och dörrar

- Fönster och ytterdörrar underhålls genom smörjning, justering och utbyte av tätningslister med jämna intervaller för bibehållen livslängd. Ej utbytta träfönster byts ut.

Tak

- Takpannor rengörs från alger. Plåtbeslag, vindskivor mm ses över och kompletteringsmålas. Hängrännor rengörs.

Konsekvensbeskrivning

Byggnaderna är uppförda under olika årtal och därmed i behov av olika underhållsåtgärder.

Kommunhusets äldre del har byggnadsdelar som har passerat sin tekniska livslängd och därmed är i behov utbyte/renoveringar. Dessa utbyten/renoveringar finns redovisade i nedan kalkyl.

Nytt ventilationssystem i form av FTX-System som vi föreskrivit kräver rätt förutsättningar för kanaldragningar och platsyta mm. I kalkylen har vi tillsatt en ca kostnad för nytt FTX-System med värmeåtervinning, vilket kräver ett större aggregat som vi föreslagit ska placeras på befintligt tak. Vi vill dock understryka att denna typ av åtgärd kräver djupare undersökningar och detaljprojektering.

Kommunhusets nyare del är byggd under senare årtal och har därmed inte samma underhållsbehov som kommunhusets äldre del. Ventilationssystemet har idag ett FTX-aggregat som har passerat sin tekniska livslängd. (ca 30 år)

Ska befintligt ventilationssystem bytas ut till nytt ventilationssystem med uppnådda krav enligt BBR, så kommer det krävas att nya kanaldragningar i större dimension utförs för bättre luftflöden. I kalkylen har vi tillsatt en ca kostnad för nytt ventilationssystem och vill samtidigt understryka att detta är en omfattande åtgärd som kräver djupare undersökningar och detaljprojektering. Som exempel kan nämnas att ett modernt ventilationssystem kräver fler och större dimensioner på till- och frånluftskanaler. Om plats för detta finns med avseende på t ex takhöjd i den äldre delen behöver utredas närmare.

Noteras bör, att även om föreslagna åtgärder i nedan kalkyl utförs så kommer inte nuvarande energikrav enligt BBR för nybyggda hus att uppfyllas. För att uppnå energikrav likt en nybyggd fastighet så krävs tilläggsisolering av fasader och vindar samt utbyte av ej utbytta fönster och dörrar. Vidare bör noteras att vid större ombyggnader så kommer anpassningar krävas utifrån tillgänglighet- och SIS-krav. Kostnader för att uppfylla energi, tillgänglighet och SIS-krav bedöms vara omfattande och ej medräknade i denna statusbesiktning. Djupare undersökningar krävs.

Utvidgad beskrivning av: Förslag till åtgärder

Fasad och sockel

Tegelfasader har vanligtvis en teknisk livslängd på ca 40–50 år och bör efter denna tid underhållas genom omfogning för att upprätta fullgod funktion. Denna typ av skador orsakas vanligtvis till följd av fuktinträngningar i murverket, framför allt av slagregn. Frostskador inträffar när iskristaller bildas och tegel och fog inte klarar av expansionen av vattnet. Teglet "skivar av" och fogbruket "mjölar sig" och tappas sin sammanhållande funktion.

Sockel har ett tätare underhållsbehov än övriga fasaden pga. högre fuktutsatthet. Vid besiktningen noterades skador i form av puts- och betongsläpp och sprickbildningar. Dessa skador bör åtgärdas för att förhindra fortsatta skador i större utsträckning.

Fönster

Generellt underhålls fönster och dörrar genom smörjning och justering samt utbyte att tätningslister. Kitt till glas ses över med jämna intervaller, ca vart 6:e år.

Fönsterbleck ses över och målas för att förhindra framtida korrosionsskador. Korrosionsskadade fönsterbleck rostskyddsmålas.

Tak

Papp har en teknisk livslängd på ca 20-30 år och bör efter denna tid bytas ut för att förhindra läckage. Takpannor har normalt en livslängd på 40-50 år men bör däremellan rengöras från alger. Mossa kan bildas och ge fuktinträningar i underlagspappen. Allt plåtbeslag till tak ses över och målas för att skydda plåten från korrosionsskador.

Invändigt

I ekonomiska planen har vi tillsatt ett kvadratmeterpris för renovering av invändiga ytskikt inkl. renovering av badrum och WC. Notera att kvadratmeterpriset kan komma att skilja sig beroende på vilken renoveringsstandard man väljer ex. val av kakel och porslin till badrum och WC. I ekonomiska planen har vi utgått ifrån en vanlig standardhöjning.

Installationer

Värmeväxlare har en teknisk livslängd på ca 20-30 år och bör efter denna tid bytas ut. Dagens värmeväxlare är mer energieffektiva.

Tapp- och avloppsledningar har generellt en teknisk livslängd på ca 50-60 år och bör därefter bytas ut för att förhindra porösa och korrosionsskadade ledningar med risk för läckage som följd. Ärgade och korrosionsskadade stamventiler byts ut för att förhindra översvämningar.

Kalkyl

Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge.

Ev sanering/asbest och andra miljöaspekter är inte medräknade. Provisoriska inkopplingar gällande ventilationssystemet är inte medräknade, djupare undersökningar krävs.

Kostnader för byggnadsställning och lift är medräknade i nedan ekonomiska poster.

omg = omgång

Kommunhuset äldre del

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Papptak	Ny papp	m2	570	900	513 000
Tegelfasad	Omfogning	m2	350	1 500	525 000
Träfasad/fönsterbröstningar	Ytbehandling	m2	120	700	84 000
Betongfasad	Betonglagningar samt målning hela betongfasader (omfattning får bestämmas när ställning finns)	omg	1	250 000	250 000
Sockel	Putslagning och målning	omg	1	50 000	50 000
Invändigt					
Kontorsyta exkl. källare (vån 1-3)	Ny inredning och ytskick inkl. nya badrum/wc	m2	1590	6 000	9 540 000

Installationer					
Tappvattenledningar	Byte	m2	1590	900	1 431 000
Avloppsledningar, stående stammar och stick	Byte	m2	1590	2 300	3 657 000
Bottenavlopp	Relining med foder	omg	1	1 600 000	1 600 000
Värmeväxlare inkl. kringutrustning och pumpar	Byte	st	1	300 000	300 000
Värmesystem	Injustering samt utbyte termostater till radiatorer i våningsplan	omg	1	275 000	275 000
Stamventiler värme	Utbyte ca 25st ventiler i källare	omg	1	75 000	75 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1-3 och källare)	omg	1	4 000 000	4 000 000
Nytt fläktrum på befintligt tak	Fläktrum med stomme av stål (kan variera mycket i kostnad beroende på utförande)	omg	1	450 000	450 000
Bjälklag	Förstärkning bjälklag	omg	1	400 000	400 000
Summa					23 150 000
Per totalyta exkl. källare					14 600 kr/m2

Kommunhuset nyare del, högdel

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Papptak	Ny papp inkl. ny plåtbeslag	m2	840	900	756 000
Takpannor	Rengöring samt målning plåtbeslag	omg	1	300 000	300 000
Tegelfasad	Lokala lagningar	m2	30	1 700	51 000
Sockel	Betonglagning	omg	1	10 000	10 000
Fönster	Skrapning och målning	st	5	20 000	100 000
Fönsterbleck	Översyn och kompletteringsmålning	st	150	450	67 500
Installationer					
Ventilation	Demontering/rivning av befintligt FTX-System	omg	1	1 000 000	1 000 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1-3 och källare)	omg	1	9 250 000	9 250 000
Summa					11 534 500
Per totalyta exkl. källare					3 900 kr/m2

Kommunhuset nyare del, lågdel

Utvändigt	Åtgärd	Enhet	Mängd	å-pris	Kostnad
Takpannor	Rengöring samt målning plåtbeslag	omg	1	80 000	80 000
Tegelfasad	Lokala lagningar	m2	10	4 000	40 000
Sockel	Betonglagning	omg	1	25 000	25 000
Skärmtak med pelare	Byte till lika befintligt	omg	1	100 000	100 000
Fönster	Skrapning och målning	st	4	10 000	40 000
Installationer					
Ventilation	Demontering/rivning av befintligt FTX-System	omg	1	400 000	400 000
Ventilation (exkl. styrsystem)	Nytt FTX-System inkl. kylsystem och kanaldragningar inkl. rör till batteri i aggregat (avser vån 1)	omg	1	3 100 000	3 100 000
Summa					3 785 000
Per totalyta					6 400 kr/m2

Sammanställning

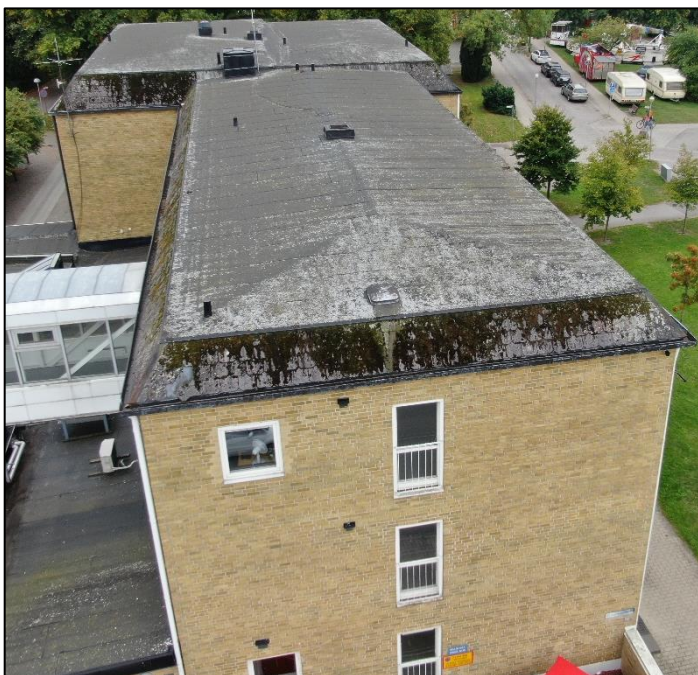
Kommunhuset äldre del	23 150 000 kr
Kommunhuset nyare del, högdel	11 534 500 kr
Kommunhuset nyare del, lågdel	3 785 000 kr
<i>Förtydligande: el- och belysning är inte med i kalkylen</i>	
Totalsumma inkl. moms	38 469 500 kr

Bildbilaga

Kommunhuset äldre del



Skador i tegel- och betongfasad Vy över tak/fasad



Vy över tak/fasad



Ärgade och korrosionsskadade stamventiler

Kommunhuset nyare del, högdal



Porösa fogar



Takpannor med alger/mossa samt takkupor med färgsläpp



Vy över papptak

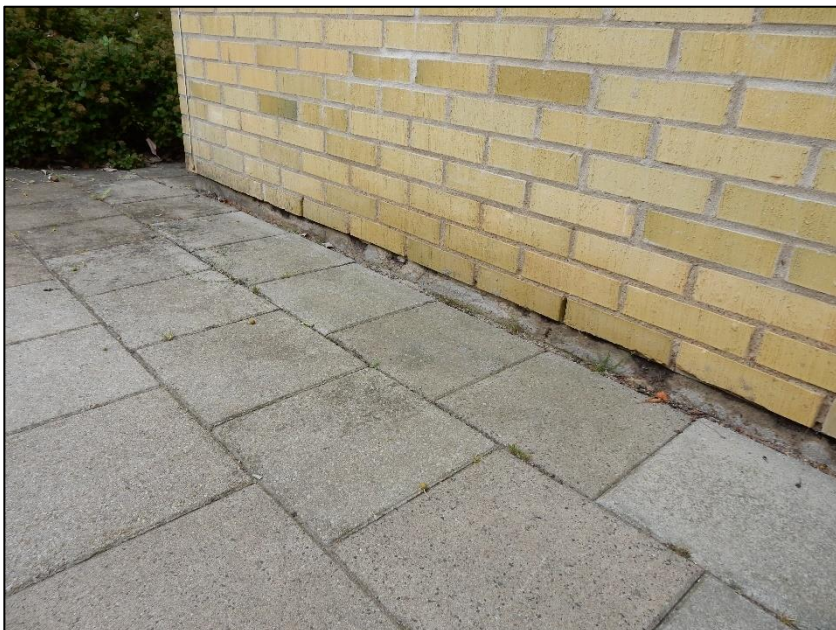
Kommunhuset nyare del, lågdel



Skador i pelare tillhörande skärmtak innergård



Fönster i behov av skrapning och målning



Sockel med skador



Vy över tak/fasad. Plåtbeslag med färgsläpp.