



Handläggare  
Annica Lempke  
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer  
2017KS/0900

Kommunstyrelsen

## Återrapportering av uppdrag om ombyggnation av Udden (Skogsbo 2)

### Förslag till beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde i december 2018 återkomma med en utredning avseende byggnation av ett fjärde kommunhus.
2. Kommundirektören får i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde i december 2018 återrapportera vilka kortsiktiga lösningar som har vidtagits för att komma till rätta med arbetsmiljön i Skogsbo 2, Udden.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Ventilationen i Udden (Skogsbo 2) i kommunhuset behöver åtgärdas och kommunstyrelsen har hemställt till tekniska nämnden att utreda förutsättningarna för ombyggnation av lokalerna. Två kalkyler har tagits fram, avseende enbart åtgärdande av ventilation respektive samtidig ombyggnation av lokalerna till aktivitetsbaserade arbetsplatser. Båda alternativen förutsätter en utrymning av lokalerna. Ytterligare två lösningförslag har tagits fram, tillbyggnad av befintliga lokaler samt nybyggnation, då antalet arbetsplatser i kommunhuset på sikt troligen behöver utökas. Det föreslås att kommundirektören får i uppdrag att till kommunstyrelsen i december återkomma med en utredning avseende nybyggnation.

Utöver långsiktiga lösningar behöver kortsiktiga åtgärder vidtas, då ventilationen i Udden inte är dimensionerad efter antalet personer med arbetsplatser i lokalerna. Inom ramen för samverkan med arbetstagarorganisationerna och skyddsombud har det därför tagits fram en handlingsplan för fortlöpande införande under året. Kommundirektören föreslås få i uppdrag att till kommunstyrelsen i december återrapportera vilka åtgärder som vidtagits.

### Bakgrund

Vid kommunstyrelsens sammanträde i november 2017 hemställdes till tekniska

nämnden om att utreda förutsättningarna för en ombyggnation av Udden (Skogsbo 2)<sup>1</sup>.

## Ärendebeskrivning

Åtgärder av ventilationen i Udden (Skogsbo 2) är nödvändiga då denna inte är dimensionerad för antalet personer med hemvist i lokalerna<sup>2</sup>. Under hösten 2017 har justeringar av ventilationen genomförts för att på kort sikt förbättra ventilationen för medarbetarna i kontorsutrymmen i huset, men dessa åtgärder uppfyller inte de krav som ställs enligt arbetsmiljölagstiftning. Därmed krävs ytterligare åtgärder för att komma till rätta med problematiken.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde i november 2017 att hemställa till tekniska nämnden om att utreda förutsättningarna för en ombyggnation i enlighet med framtaget gestaltungsförslag. Två kalkyler har inkommit, där den ena endast omfattar åtgärder av ventilation och den andra även en ombyggnation av lokalerna till aktivitetsbaserade arbetsplatser. Ytterligare två lösningsförslag har tagits fram, då det för att få en långsiktigt hållbar lösning bedöms nödvändigt att kunna tillskapa fler arbetsplatser i kommunhuset.

## Lösningsförslag

### Anpassning av ventilation samt renovering av Udden

En programkalkyl för anpassning av ventilationen samt renovering av lokalerna finns bilagd denna tjänsteskrivelse. Utöver ventilationsarbete omfattas även ombyggnad av lokalerna från cellkontor till aktivitetsbaserade arbetsplatser. Detta ger en kapacitetsökning av ventilationen till 165 personer och uppfyller därmed de krav som ställs på denna.

Kostnaden för ombyggnaden beräknas till cirka 18,5 mnkr. Kalkylosäkerheten har beräknats till 25 procent, vilket gör att kostnadsspannet uppskattas till cirka 14,9 mnkr till 22,1 mnkr. Utöver projektkostnaderna, tillkommer kostnader för evakueringslokaler om cirka 1 800 kvm, då ombyggnadsarbetena förutsätter utrymda lokaler, samt ytterligare kostnader som exempelvis flyttkostnader, möblering och teknisk utrustning.

### Anpassning av ventilation

Ytterligare en programkalkyl har tagits fram som enbart avser anpassningsarbeten av ventilationen i Udden för att anpassas till 165 personer. Kostnaden för detta uppskattas till cirka 8,5 mnkr, till vilka även i detta fall tillkommer evakueringskostnader. Kalkylen biläggs denna tjänsteskrivelse.

### Tillbyggnad av befintliga lokaler

I samband med uppförandet av Holmen (Skogsbo 3) planerades för tillbyggnad av ytterligare en våning, det vill säga en byggnad i fem plan. Konstruktionsmässigt är det därmed möjligt att genomföra en tillbyggnad av ett till plan, dock uppstår problem med att alla kylmaskiner samt fläktrum, som nu är lokaliserade på taket, behöver flyttas. Det gör att ungefär hälften av det tillkommande planet behöver reserveras för tekniska utrymmen, för det fall man inte väljer att istället tillföra ytterligare ett halvplan för att

---

<sup>1</sup> KS 2017-11-28 § 232

<sup>2</sup> Ventilationen är dimensionerad för 121 personer. 165 personer har i dagsläget sin hemvist i huset.

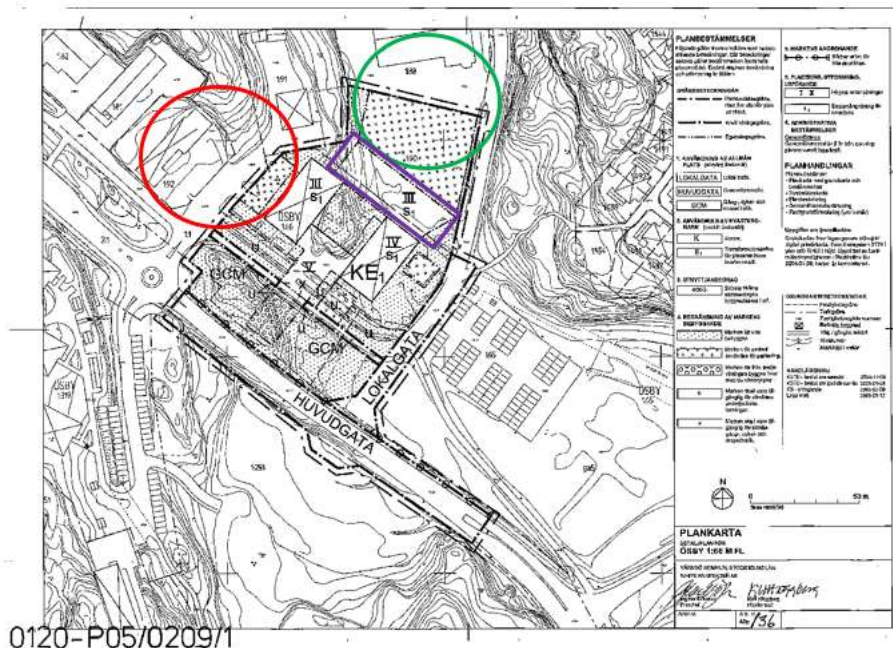
inrymma utrustningen.

Övriga två hus, Udden och Skäret (Skogsbo 1) är inte konstruerade för tillbyggnation av ytterligare våningsplan. Det är dock möjligt att tillskapa fler takkupor på översta planet, vilket redan har skett på delar av Skäret.

### Nybyggnation

I takt med att kommunen växer befolkningsmässigt kommer troligtvis även antalet arbetsplatser att på sikt behöva öka. Detaljplanen för Ösby 1:90, där kommunhuset är beläget, medger i dag ytterligare en byggnation i tre plan (lila markering).

Dock pågår två detaljplanearbeten i direkt anslutning till kommunhuset. I området väster om kommunhuset pågår planarbete för Kråkberget (röd markering), vilket planeras för bostadsändamål samt som parkmark. Detta planarbete kan komma att påverka kommunens godsentré. Norr om kommunhuset (grön markering) har planarbete för bostadsändamål initierats, där en förfrågan om förvärv av del av kommunens parkering har framförts av en privat aktör. Detta kan innebära att del av byggrätten på Ösby 1:90 kan behöva tas i anspråk.



### Kortsiktiga åtgärder

Oaktat val av långsiktig lösning behöver omedelbara åtgärder vidtas angående arbetsmiljön i Udden, då ventilationen inte är anpassad efter lokalernas beläggning. Inom ramen för samverkan med arbetstagarorganisationerna och skyddsombud har det därför tagits fram en handlingsplan för fortlöpande införande under året. I handlingsplanen föreslås bland annat att antalet hemvister i Udden minskas genom tillfällig flytt av verksamheter till andra lokaler utanför Skogsbo samt ytterliga åtgärder som exempelvis översyn av rutiner vid bokning av mötesrum, möjlighet till hemarbete, förbättra information om processen samt påverkan på frisknärvaro.

## Bedömning

Åtgärder behöver vidtas i Udden (Skogsbo 2) då ventilationen inte är dimensionerad efter antalet personer med hemvist i lokalerna. Flera alternativa långsiktiga lösningar finns framtagna, samt därtill kortsiktiga åtgärder för att mer omedelbart komma tillrätta med arbetsmiljöproblemen i fastigheten. En viktig aspekt är att ta höjd för att kommunen växer befolkningsmässigt, vilket troligtvis kommer att innebära att antalet arbetsplatser i kommunhuset på sikt kommer att behöva öka. Befintliga lokaler medger dock bara begränsade möjligheter till expansion.

En programkalkyl för anpassning av ventilationen samt ombyggnation av lokalerna till aktivitetsbaserade arbetsplatser av Udden har tagits fram. Kostnaden beräknas till 18,5 mnkr. Denna lösning bedöms dock inte långsiktigt hållbar, då något tillskapande av ytterligare arbetsplatser inte sker i denna lösning.

Ytterligare en programkalkyl har tagits fram som enbart avser anpassningsarbeten av ventilationen i Udden för att anpassas till 165 personer. Då inte heller detta medför en möjlighet till utökning av antalet arbetsplatser bedöms inte heller denna lösning hållbart.

Möjlighet finns att, i enlighet med ursprungliga planer, bygga ytterligare en våning på Holmen (Skogsbo 3). Dock skulle tillbyggnaden endast medföra ytterligare ett halvplan tillgängligt för kontorsutrymmen, för att inrymma den tekniska utrustningen som i dagsläget finns på taket. Därmed tillskapas inte många nya arbetsplatser, vilket inte bedöms vara tillräckligt på längre sikt.

Den lösning som bedöms vara att föredra är att nyttja den bygggrätt av ytterligare en byggnation i tre plan som medges i detaljplanen för Ösby 1:90, där kommunhuset är beläget. Dock påverkas denna lösning av två pågående detaljplanearbeten i direkt anslutning till kommunhuset, varför det föreslås att kommundirektören får i uppdrag att till kommunstyrelsens möte i december återkomma med en utredning avseende nybyggnation. Kommundirektören föreslås även i samband med detta få i uppdrag att återrapportera vilka kortsiktiga lösningar som har vidtagits för att komma till rätta med arbetsmiljön.

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna avseende Udden är beroende på vald långsiktig lösning. En redovisning av de ekonomiska konsekvenserna av föreslaget alternativ, en nybyggnation, kan inte redovisas i detta skede. Kommundirektören föreslås få i uppdrag att återkomma med en utredning till kommande möte i kommunstyrelsen.

Vissa av de kortsiktiga åtgärderna, som införs löpande under året, medför ekonomiska konsekvenser. Detta avser framför allt för det fall extern inhyrning av lokaler blir aktuellt för att minska antalet arbetsplatser i Udden. Det är i detta skede dock inte möjligt att specificera någon kostnad för detta, då några aktuella lokaler i detta skede inte har identifierats.

## Konsekvenser för miljön

Ventilationen i Udden är inte dimensionerad efter det antal personer som har sin arbetsplats i lokalerna. Åtgärder behöver därför vidtas för att säkerställa en god

arbetsmiljö, såväl på kort som på lång sikt.

Vid nybyggnation och renovering av lokaler ska detta, i enlighet med kommunens fastighets- och lokalpolicy, ske energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Förslag till beslut bedöms inte ha några direkta konsekvenser för medborgarna.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Tjänsteskrivelse Ombyggnation Skogsbo hus 2 (Udden) 2017-11-02	Biläggs
2	Programkalkyl för ombyggnad Skogsbo Udden	Biläggs
3	Anpassning av ventilationssystemet i Skogsbo 2	Biläggs

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Omsorgs- och välfärdssektorn

Camilla Broo  
Kommundirektör

Frida Nilsson  
Sektorschef administration