

Lokalförsörjningsplan Alingsås kommun 2021–2026

Typ av styrdokument: Lokalförsörjningsplan
Beslutande instans: Kommunfullmäktige
Datum för beslut: 2021-11-03
Diarienummer:

Gäller för: Samtliga förvaltningar
Giltighetstid: 2021–2026
Revideras senast:
Dokumentansvarig: Lokalstrateg

Innehåll

1.	Lokalförsörjningsplan 2021–2026.....	3
2.	Alingsås - en växande kommun.....	4
3.	Strategisk lokalförsörjning.....	5
4.	Lokalkostnadsutveckling.....	6
4.1.	Prognostiserad lokalkostnads-utveckling 2021–2026.....	7
4.2.	Lokalkostnad per förvaltning.....	8
5.	Sammanfattning.....	8
5.1.	Barn- och ungdomsförvaltningen.....	8
5.1.1	Verksamhet förskola.....	8
5.1.2	Verksamhet skola.....	9
5.2.	Kultur- och utbildningsförvaltningen.....	9
5.2.1	Verksamhet utbildning.....	9
5.2.2	Verksamhet kultur, turism, evenemang.....	10
5.2.3	Verksamhet anläggning och fritid.....	10
5.2.4	Verksamhet integration och arbetsmarknad.....	10
5.3.	Socialförvaltningen.....	10
5.3.1	Kontor.....	11
5.3.2	Boende.....	11
5.3.3	Verksamhet Mini Maria.....	11
5.4.	Vård- och omsorgsförvaltningen.....	11
5.4.1	Äldreboende.....	12
5.4.2	Bostad med särskild service, BmSS.....	12
5.4.3	Verksamhet träffpunkter, dagverksamhet och hemtjänst.....	12
5.5	Kommungemensamma administrativa lokaler.....	12

1. Lokalförsörjningsplan 2021–2026

Lokalförsörjningsplan för Alingsås kommun 2021–2026 fokuserar främst på kommunens verksamhetslokaler, samt boenden i kommunens regi såsom t.ex. äldreboende och gruppboende. Kommunens lokalförsörjningsplan (KLP) utgör inte bara ett viktigt verktyg i planeringsarbetet för en väl fungerande infrastruktur och samhällsservice i såväl befintliga som i framväxande områden, utan ska också ge en övergripande bild av kommunens lokalkostnadsutveckling.

Lokalförsörjningsplanen KLP stävar efter att presentera en samlad bild av kommunens lokalbehov och prognostiserade lokalkostnad inom en femårsperiod. Kommunledningskontoret ansvarar för att ta fram lokalförsörjningsplanen i nära samverkan med Barn- och ungdomsförvaltningen, Kultur- och utbildningsförvaltningen, Socialförvaltningen och Vård- och omsorgsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, samt det kommunala fastighetsbolaget Alingsåshem.

I mars kommer årlig befolkningsprognos och i april levereras delområdesprognoser. Förvaltningarna bedömer lokalbehov utifrån befolkningsprognos, kommunens tillväxtområden, kommunens planprioritering och tar fram en lokalförsörjningsplan (LP), som fastställs i respektive nämnd.

Lokalförsörjningsplanen synliggör kommunens pågående och framtida behov av om-, till- och nybyggnationer, samt behov av att avveckla lokaler.

Om-, till- och nybyggnation är långa processer och omfattar mellan ca 2–5 år. Från och med 2021 omfattar därför såväl förvaltningarnas lokalförsörjningsplaner (LP) som kommunens lokalförsörjningsplan (KLP) 5 år med ett framåtriktat fokus på 10 år.

Kommunens lokalförsörjningsplan (KLP) beslutas av kommunfullmäktige och utgör därefter underlag för budgetberedning och fortsatt planprocess.

Lokalförsörjningsplanen ska leda till att följande strategier uppfylls:

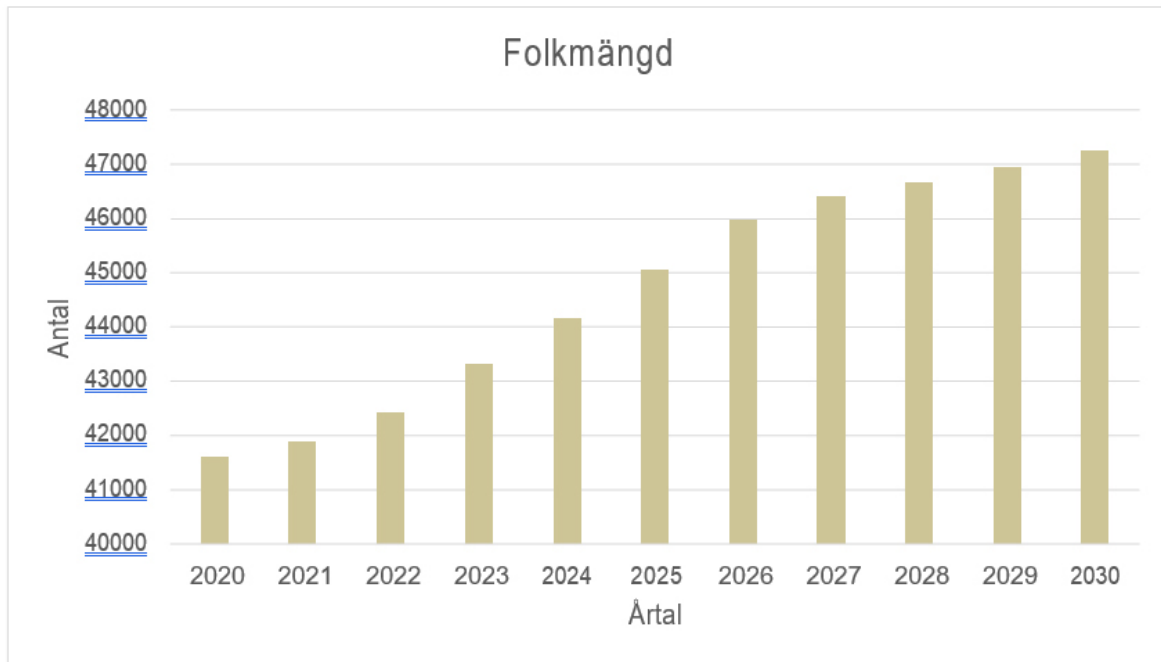
- Ny förhyrning ska endast göras om verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov som, efter behovsanalys, visat sig inte kunna lösas inom befintligt hyresbestånd. Förfrågan kring aktuellt lokalbehov ska alltid först ställas till det kommunala fastighetsbolaget Alingsåshem. Först när Alingsåshem konstaterat att de inte kan tillgodose kommunens lokalbehov ställs förfrågan om förhyrning av lokal till minst tre externa fastighetsägare för vidare bedömning av lämpligt läge, anpassningsbarhet och hyresnivå. Vid varje ny förhyrning ska beslutsunderlag tydligt redovisa framtida hyreskostnad.
- Då om-, till-, nybyggnation är aktuellt ska alltid kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess tillämpas. Processen finns beskriven i *Riktlinjer och organisationsstruktur för strategisk lokalförsörjning* (Dnr 2020.531 KS).

- Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- eller tillbyggnation. Vid nybyggnation ska lokalerna, så långt det är möjligt, vara så generellt utformade att de gå att konvertera för annan verksamhet om behoven förändras. Vid tillfälliga lokalbehov ska dessa, i första hand, tillgodoses inom det kommunala fastighetsbolagets lokalbestånd, i andra hand genom kortare hyresavtal med externa hyresvärdar.
- Förändring av lokalförhyrning beslutas i berörd nämnd efter samråd med lokalstrateg och kommunens fastighetsbolag. Hyresavtal sägs upp först efter det att analys av det samlade kommunala lokalbehovet gjorts som visar att lokalerna inte behövs.

2. Alingsås - en växande kommun

Tillväxtprogram för Alingsås kommun 2020–2029 utgör ett av underlagen för kommunens budget, övrig samhällsplanering och lokalförsörjning för kommunens verksamheter. Tillväxtprogrammet slår fast att minst 1 000 bostäder ska tillskapas inom en 10-årsperiod och att mark för verksamheter ska göras tillgänglig. Tre områden pekas ut som utvecklingsområden för bostadsbebyggelse; Stadsskogen, Norra Bolltorp och Mjörnstranden. Verksamhetsområde Norr planeras för skiftande verksamheter i syfte att tillföra attraktionskraft och fler arbetstillfällen till kommunen. Inriktningen för området är främst industri och logistik med inslag av handel, kontor och service. I detta arbete är tidig samverkan, kontinuerlig dialog och koordinering mellan planarbete och förvaltningarnas behov av verksamhetslokaler en nyckelfråga.

I *Befolkningsprognos 2021–2030 Alingsås kommun* framtagna av Statisticon beräknas folkmängden i kommunen under prognosperioden 2020–2030 att öka med 5 642 invånare, från 41 602 till 47 244 personer.



3. Strategisk lokalförsörjning

När kommunen växer och nya bostadsområden utvecklas ökar behov av en väl fungerande infrastruktur och kommunal service. Kommunen arbetar kontinuerligt med att förse välfärdens verksamheter med funktionella och kostnadseffektiva lokaler.

Strategisk lokalplanering innebär att ligga i fas och analysera verksamhetsbehov så att tillgång på verksamhetslokaler kan tillgodoses. Det gäller kommunens förskolor, skolor, äldreboenden, gruppboenden och lokaler för kultur-, sport- och fritidsaktiviteter m.m.

I dagsläget har inte alla aktuella lokalbehov kunnat tillgodoses i rätt tid. En sådan situation kan bidra till stora kostnader då etablering av temporära lokaler tillfälligt måste lösa aktuella lokalbehov.

Kommunledningskontoret arbetar tillsammans med samtliga förvaltningar, och det kommunala fastighetsbolaget Alingsåshem för att hitta hållbara processer så att aktuella lokalbehov och tillgång på verksamhetslokaler ska ligga i fas. En viktig del är att starta arbetet med förstudier tidigt för att få fram tidplan, hyresprognos och aktuella förutsättningar för ett nytt objekt. För att kunna tillgodose förvaltningarnas lokalbehov i rätt tid krävs att samtliga parter som deltar i planering och beslut kring kommunens lokalprojekt har kännedom om typtidplan för nybyggnadsprojekt. Även om delar i processen överlappar varandra visar typtidplanen att ett nybyggnadsprojekt från förstudie till färdig byggnad tar ca 4–4,5 år beroende på projektets förutsättningar.

En annan viktig aspekt är att fastställa de kommunala fastigheternas status. Det finns behov av en övergripande plan som visar när en fastighet omfattas av en större renovering eller när en fastighet ska fasas ut och ersättas med en ny.

Det är eftersträvansvärt att de olika verksamheternas lokalbehov lyfts in tidigt i planprocessen. Genom ett sådant förfarande ges goda förutsättningar för tillräcklig tomtyta, rätt placering och att andra viktiga förutsättningar kan tillgodoses för ett nytt objekt.

Målsättningen är att kommunen har:

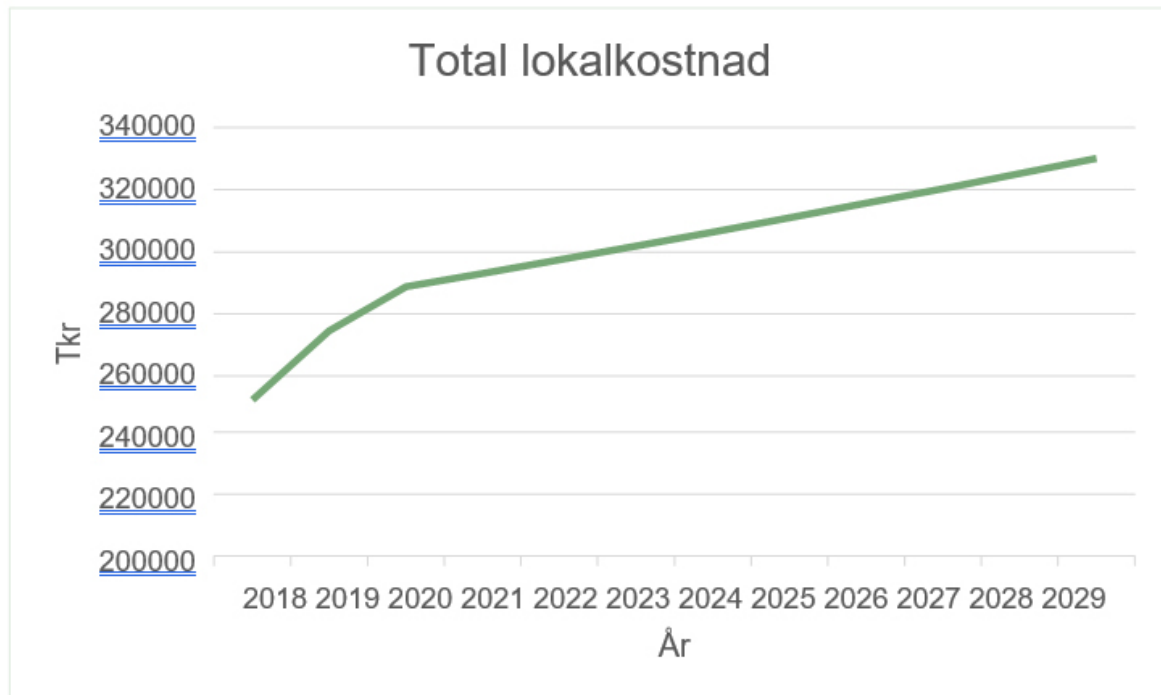
- Rätt typ av lokaler, ändamålsenliga och välplanerade.
- Rätt placerade lokaler med god tillgänglighet och närhet.
- Lokaler till rätt kostnad som är hållbara, flexibla och yteffektiva.
- Lokaler som färdigställs i rätt tid, när verksamhetsbehovet finns.

4. Lokalkostnadsutveckling

Prognoser visar att kommunens lokalkostnader ökar under 2021–2026. Dels på grund av ökat antal kommuninvånare, där lokaler för kommunal verksamhet behöver tillskapas för att täcka nya behov.

En annan del som påverkar lokalkostnadsutveckling avser det kommunala fastighetsbeståndets ålder och status. Här finns stora utmaningar som kräver övergripande planering, övervägningar och prioriteringar. Under 2021 och 2022 genomför Alingsåshem besiktning av samtliga byggnader för att kartlägga underhållsbehovet. Resultatet nyttjas för att skapa en underhållsplan som skall användas i arbetet med att förbättra planering av underhållsåtgärder över tid. En del av kommunens förhyrda fastigheter behöves fasas ut och ersättas med nya. Andra fastigheter där kommunen bedriver verksamhet kräver renovering och behöver anpassas för att leva upp till verksamhetens krav på ändamålsenlighet. Nyproduktion som ersätter gamla fastigheter samt nödvändiga anpassningar och renoveringar renderar ökade hyreskostnader.

En prioriteringsordning för vilka lokalprojekt som ska genomföras först bereds inför beslut i kommunstyrelse och kommunfullmäktige av styrgrupp för lokalförsörjning. I första hand ska de lokalprojekt genomföras som säkerställer att kommunen fortsatt kan uppfylla lagsatta krav. Det kan röra t.ex. kommuninvånarnas rätt till förskoleplatser och plats på LSS-boende och äldreboende. Alla större lokalprojekt ska beredas enligt kommunens lokalförsörjningsprocess.



4.1. Prognostiserad lokalkostnads-utveckling 2021–2026

Kommunens planerade lokalprojekt indikerar en ökad lokalkostnad från 2021 där kommunens samlade lokalkostnad uppgår till 294 903 tkr till ca 317 695 tkr 2026. Det är en procentuell ökning under perioden med ca 7,7 procent.

För att kunna täcka det ökade behovet av samhällsfastigheter kan det bli aktuellt för kommunen att anlita privata aktörer för att uppföra, äga och hyra ut vissa typer av verksamhetslokaler till kommunens förvaltningar. Kommunfullmäktige beslutade 31 mars 2021, § 27 om komplettering av ägardirektiv för fastighetskoncernen med "Övergripande finansieringsprinciper och strategiska ställningstaganden", det innebär bla att det finns ett fastställt lånetak och finansiella beslut som medför att det kan komma att avyttras lokaler, samt att det kan göras avvägningar vem som ska utföra och äga olika verksamhetslokaler. Det kommunala fastighetsbolaget Alingsåshem kommer fortsatt att uppföra strategiska samhällsfastigheter åt kommunens verksamheter. Hur fördelning kring vilken typ av lokaler som ska uppföras och ägas av privat aktör eller av det kommunala fastighetsbolaget beslutas från fall till fall.

Förslag till strategi för process och arbetssätt har startat och kommer att fortsätta under 2021. Arbetet sker i samverkan mellan kommunledningskontoret och det kommunala fastighetsbolaget Alingsåshem.

4.2. Lokalkostnad per förvaltning



5. Sammanfattning

5.1. Barn- och ungdomsförvaltningen

Barn- och ungdomsnämndens lokalförsörjningsplan indikerar stora kommande lokalbehov av såväl förskolor som skolor nu och flera år framåt. När nya bostadsområden utvecklas ökar behovet av förskolor och skolor i dessa områden. Flera äldre förskole- och skollokaler är underdimensionerade och behöver också anpassas efter aktuell pedagogik och nya arbetssätt.

Det är viktigt att få ett kostnadseffektivt lokalnyttjande då förvaltningens resurser behöver läggas på personalkostnader för att tillskapa en väl fungerande inre organisation med behörig personal. Barn- och elevhälsan behöver prioriteras och rektorerna ges en fungerande stödstruktur på respektive enhet.

5.1.1 Verksamhet förskola

I kommunen finns 30 kommunala förskolor. Efterfrågan på förskoleplatser i Alingsås södra kommunedel är hög i förhållande till dagens lokalkapacitet och tillsammans med förväntad

ökad efterfrågan behövs fler förskoleplatser. Barn- och ungdomsförvaltningen deltar i övergripande planering och förslag till placering av ny förskola i den södra kommundelen. I Alingsås norra kommundel möter lokalkapaciteten behovet av platser övergripande men där finns två äldre förskolor som så småningom ska fasas ut och ersättas med en ny samlad förskola.

Aktuella förstudier pågår för en ny förskola i Ingared och en ny förskola i Nolhaga i centrala staden.

5.1.2 Verksamhet skola

I kommunen finns 17 kommunala grundskolor. Av dessa är 13 skolor F-6, tre skolor årskurs 7–9 och en skola är F-9. Som helhet är skolornas kapacitet tillräcklig i kommunen men det finns en variation mellan skolor och geografiska områden.

Noltorpsskolan genomgår nu en omfattande om- och tillbyggnad och beräknas vara klar till ht 2022. Skolan kommer då att ha kapacitet för 600 elever i grundskola och 40 elever i grundsärskola.

Kommunen växer främst söder ut och det finns anledning att se över kommande behov av skola upp till åk 9 för att möta upp ökat antal barn och elever. Stadsskogens skola är inte dimensionerad för att ta hand om den ökning av elever som kommer då norra Stadsskogen, etapp 4 och 5 samt södra Stadsskogen färdigställs. Planen är att konvertera nuvarande skola till förskola och att en ny skola byggs. Förvaltningen deltar i arbetet med lämplig placering.

Nyligen levererades besked om Ingaredsskolans status. Skolan bedöms vara i ett sådant skick att en förstudie för planering av ny skola i Ingared behöver starta hösten 2021. Analys kring helhetssituationen i södra stadsdelen får utröna om skolan ska vara en f-6 alternativt en f-9 skola.

Lokalkostnaden utgör en stor kostnadspost för Barn- och ungdomsförvaltningen och uppgår 2020 till totalt 129 040 000 kr.

5.2. Kultur- och utbildningsförvaltningen

Kultur- och utbildningsförvaltningen ägnar stort fokus på att i dialog med fastighetsbolaget Alingsåshem klargöra behov och förväntningar kring renovering och utveckling av förvaltningens lokaler. De senaste åren har flertalet investeringar gjorts i renoveringar samt om- och tillbyggnationer av bl.a. Alströmergymnasiet, Campus Alingsås, Kulturhuset, Nolhaga sporthallar, Palladium och Nolhaga Parkbad.

5.2.1 Verksamhet utbildning

Förvaltningen lyfter vikten av moderna lärmiljöer för att bibehålla gymnasieskolans attraktivitet, arbetsmiljö och tillgänglighet.

En omfattande om- och tillbyggnation av Alströmerhallen pågår och beräknas vara klar i november 2021. Utöver det påbörjas en ombyggnation och renovering av Språkhuset under sommaren 2021. Även EI- och energiprogrammets lokaler kommer att byggas om under sommaren 2021.

En förstudie avseende Alströmerteatern genomförs under vår- sommar 2021 med målsättningen att få bättre ergonomi och komfort och därmed bredare användning för hela kommunens behov utöver gymnasieskolans. Bl.a. anpassas lokalen för kommunfullmäktiges sammanträden men även konferenser och andra kvällsevenemang.

I Utbildningens hus kommer under ht 2021 att genomföras en förstudie kring husets ventilation. I övrigt tas förslag fram för Vägledningscentrum; förbättrad elevmottagning och personalytor.

5.2.2 Verksamhet kultur, turism, evenemang

Turistinformationen flyttade i juni 2021 från Nolhaga slott till ny central lokal vid Stora Torget med ett treårigt hyresavtal.

5.2.3 Verksamhet anläggning och fritid

I och med utbyggnaden av Noltorpsskolan kommer en ny idrottshall att byggas med fullstora mått med möjlighet att bedriva samtliga inomhusidrotter. Idrottshallen ska vara färdigställd 2023.

En förstudie har genomförts våren 2021 kring ny ishall med placering i Nolhaga, beslut om fortsatt projektering väntas under hösten. En ny ishall medför en väsentligt ökad hyreskostnad för förvaltningen vilket behöver beaktas i kommande budgetberedningar.

5.2.4 Verksamhet integration och arbetsmarknad

Integrationsenheten ansvarar för mottagandet samt bosättning av nyanlända enligt bostättningslagen. Förvaltningen hyr både enskilda lägenheter och större fastigheter som sedan hyrs ut i andra hand till nyanlända. Det finns ett konstant behov av tillgång till lägenheter då behoven är svåra att förutse.

2021 uppgår Kultur- och utbildningsförvaltningens totala lokalkostnad till 59 054 137 kr.

5.3. Socialförvaltningen

Socialnämnden hyr idag lokaler för administration, verksamhet och boenden. Socialförvaltningen har under 2020–2021 gjort stora omställningar och avvecklat flera verksamheter. Under 2021 kommer förvaltningen fortsatt avveckla en del lokaler kopplat till det minskade verksamhetsomfånget, liksom dra nytta av samlokaliseringens vinster båda vad gäller resurseffektivitet och arbetsmiljö.

Bostadsbristen i samhället påverkar i hög grad Socialförvaltningens förutsättningar att klara sitt uppdrag. Tillgång till anpassade boenden och lägenheter för Socialförvaltningens målgrupp är central för att förvaltningen ska klara tilldelade budgetramar.

5.3.1 Kontor

Förvaltningens kontor finns i fastigheterna på Sidenvägen 7 D-F. Lokalerna byggdes om och till 2017. Våren 2021 genomförs en förstudie för att studera olika möjligheter till yteffektivisering av lokalerna på Sidenvägen 7F.

5.3.2 Boende

Socialförvaltningens lokaler för boende omfattar bl.a. serviceboenden, stödboende för vuxna, övergångslägenheter, träningslägenheter, sociala kontrakt m.m. Förvaltningen tilldelas nya lägenheter från Alingsåshem varje år men behovet är fortsatt stort för att klara uppdraget att ge alla kommunens invånare tak över huvudet.

För en specifik målgrupp finns behov av avsides belagda boendemoduler. Av den anledningen har beslut tagits om att teckna ett tioårigt hyresavtal med Alingsåshem för uppförande av bostadspaviljonger på lagom avstånd ifrån centrum och tät bebyggelse. Målsättningen är att boendemodulerna ska vara etablerade och på plats till Q1 2022.

5.3.3 Verksamhet Mini Maria

I inriktningsbeslut inom ramen för SAMLA (Samverkan Lerum Alingsås) är beslutat att starta ett Mini Maria, en mottagning för ungdomar med riskbruk av droger och alkohol, i Alingsås. Lokalsökning har startat upp under våren 2021.

Socialförvaltningens totala lokalkostnad för 2021 är prognostiserad till 12 150 000 kr.

5.4. Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för att tillhandahålla bostäder i särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen, SoL. Inom äldreomsorgen finns även dagverksamhet för demenssjuka, flera träffpunkter för äldre, hemsjukvård, kostverksamhet m.m. Nämnden ansvarar också för att tillgodose behoven av bostäder med särskild service (BmSS) samt daglig verksamhet enligt LSS, Lag om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade.

Förvaltningen planerar för en ny lokalstrategi under hösten och återkommer med nya prognoser kring behovet av särskilda boenden och trygghetsbostäder till kommande lokalförsörjningsplan 2022.

5.4.1 Äldreboende

Vård- och omsorgsnämnden har flera särskilda boenden som inte klarar framtidens krav och behöver ersättas under de kommande fem åren. En upphandling enligt LOU kommer att göras för att tillskapa ett antal platser som en del i att kunna göra dessa förändringar.

Beslut har tagits om att avbryta tillbyggnaden av Brunnsgården vilket resulterar i att 30 platser i särskilt boende behöver avvecklas och ersättas på annat sätt.

En satsning på fler trygghetsboenden istället för fler särskilda boenden de kommande fem till tio åren kommer att bli avgörande för att klara framtidens krav.

I april 2021 finns ca 70 tomma platser i särskilt boende och kön till särskilt boende är obefintlig. Den pågående pandemin har påverkat läget och förvaltningen behöver få återkomma med en plan när pandemiläget har stabiliserat sig och en utvärdering är möjlig.

5.4.2 Bostad med särskild service, BmSS

Byggnation av BmSS med åtta lägenheter pågår i Alingsåshems regi vid Kvarnbacken och förväntas vara klara Q1 2022.

För att möta behovet av BmSS har nämnden kunnat omvandla lägenheter övertagna från äldreomsorgen och från socialnämnden. Trots det finns fortfarande kö till BmSS, som ständigt byggs på. Nya BmSS behöver tillskapas med regelbundenhet, beräkningen är ca 8 platser vart annat år för att inte nämnden ska få utdömda viten. Det är viktigt att i tidigt skede tillse att bostäder för BmSS finns med i planeringen av nya bostadsområden.

5.4.3 Verksamhet träffpunkter, dagverksamhet och hemtjänst

Träffpunkter och lokaler för olika typer av daglig verksamhet är centrala för att uppfylla förvaltningens uppdrag. Dessa lokaler ska finnas i eller i närheten av kommunens äldreboenden och trygghetsboenden.

Lokaler för kommunens hemtjänst har ofta varit inrymda i olika äldreboenden men eftersom verksamheten ökat i omfattning behövs nya lokaler för hemtjänstens anställda. Bl.a. tas nya hemtjänstlokaler för Tuve hemtjänst i bruk våren 2021.

Vård- och omsorgsförvaltningens kostnader för förhyrda lokaler uppgick under 2020 till ca 83 mnkr.

5.5 Kommungemensamma administrativa lokaler

Kommunledningskontoret och övriga förvaltningskontor finns idag placerade i nio olika fastigheter i kommunen. Vedertagen praxis utifrån planering av bl.a. ventilationskapacitet bygger på att varje medarbetare har ett eget kontorsrum. I nuläget delar flera medarbetare rum som är avsedda för en person. Cellkontorslösningen svarar dåligt upp

mot den föränderliga verksamhet som kommunens förvaltning utgör. När organisationen ändras eller då antalet medarbetarna ökar utgör enskilda kontor en alltför statisk och sårbar lösning. Konsekvensen innebär ständiga omflyttningar, ombyggnation eller inhyrning av ytterligare kontorsyta i annan fastighet. Nuvarande kontor motsvarar således inte dagens krav på kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara lokaler.

För att tillskapa hållbara och kostnadseffektiva kontorslokaler behöver kommunen ta fram en tydlig inriktning för ökad lokaleffektivitet. Kvadratmeterytan i kommunens kontorslokaler bör inte överstiga 20 kvm per medarbetare och eftersträvansvärt är öppna och flexibla kontor. I det fall kommunens verksamhetslokaler byggs om ska detta alltid ske i samverkan med berörd verksamhet.

Förutom mer flexibla kontorslösningar finns även ett stort behov av samlokalisering av kommunens förvaltningar. Vinsterna förutom ökad lokaleffektivitet är många.

Kommunledningskontoret har i samverkan med Alingsåshem och i dialog med samtliga förvaltningar undersökt möjligheterna till samlokalisering i det s.k. Kabomhuset. Ett samlat kommunhus innebär en unik möjlighet till en öppen arbetsplats med naturliga kontaktytor där verksamhetskunskaper kan mötas och utvecklas. Det förslag till utformning av Kabomhuset som nu finns framme harmoniserar med kommunens *Vision 2040* och *Värdegrund* samt överensstämmer med den policy för hållbar utveckling som kommunen tagit fram för att förverkliga intentionerna i *Agenda 2030*.

Kabomhuset ger möjlighet till ökad samverkan, kortare beslutsvägar, fler kontaktytor, långsiktig hållbarhet och därmed lägre lokalkostnader över tid. Genomförs Kabomprojektet innebär det att flera av dagens kontor kan lämnas vilka annars skulle behöva byggas om alternativt behöver mer kontorsyta hyras in. Kabomhuset blir ett modernt ändamålsenligt kontor där organisationen kan förändras och där antalet medarbetare kan öka från 300 till 400 utan att någon ombyggnation krävs. Lösningen är mycket yteffektiv, utifrån nuvarande 300 medarbetare blir kvadratmeterytan 17 kvm per anställd.