



Datum: 2023-05-15
Handläggare: Agneta Hägg Knape
Direktr:
Diariernr: 2023.242 KS

Kommunstyrelsen

Beslut om genomförande av Kabomhuset - Alingsås nya kommunhus

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen fattade den 13 december 2021 § 206, beslut om att ge i uppdrag till Alingsåshem att genomföra projektering av Kabomhuset till kommunhus och kontor för kommunens förvaltningar.

Projektering har resulterat i en systemhandling, som detaljerat beskriver hur Kabomhuset ska anpassas till ett modernt och funktionellt kommunhus och kontor för kommunens förvaltningar. Utformning av det nya kommunhuset stödjer samverkan, kommunikation och beslutsfattande, med målsättning om förbättrad samhällsservice till kommunens invånare.

Nästa steg i processen är att ta fram en bygghandling inför genomförande av ombyggnationen av det nya kommunhuset. Nuvarande tidplan visar färdigställande till kvartal 2, 2026.

Förvaltningens yttrande

Kabomhuset har stått outnyttjat i flera år och ger nu kommunens verksamheter en möjlighet att samlas på en gemensam plats, med naturliga kontaktytor. Projektet harmoniserar väl med kommunens Vision 2040 och Värdegrund, samt överensstämmer med kommunens policy för hållbar utveckling.

Det nya kommunhuset ger liv åt en kulturmiljö av riksintresse i centrala Alingsås och görs samtidigt tillgängligt med förbättrad service till kommunens invånare. Inledningsvis kommer kommunledningskontoret och samtliga förvaltningskontor, förutom socialförvaltningen, att beredas plats i lokalerna. Socialförvaltningen blir kvar i sina specialanpassade lokaler på Sidenvägen.

En förutsättning, som funnits med från projektets start, är att det inte är möjligt att på ett effektivt sätt tillskapa enskilda kontorsrum i Kabomhuset. Efter att olika alternativ övervägts, togs ett inriktningsbeslut om en aktivitetsbaserad kontorslösning. Detta bidrar till att ombyggnationer undviks och en stabil hyresekonomi över tid. Kabomhuset kommer att ta emot cirka 310 medarbetare, men kontorets utformning fungerar väl även om antalet medarbetare ökar till 400. Rådhuset behålls och nyttjas fortsatt som kontor för de delar av kommunledningskontoret som ger stöd i den politiska processen.

Projektet är väl förankrat i organisationen och har föregåtts av omfattande analyser av förvaltningarnas behov och kravspecifikationer. Arbetet har skett i referensgrupper, fokusgrupper och i möten med kommundirektörens ledningsgrupp. För att fånga upp eventuella risker har den centrala samverkansgruppen deltagit i arbetet med sammanställning av en risk- och konsekvensanalys.

Kabomhuset består av tre sammanlänkade byggnader från olika tidsepoker. Den genomlysning av husens fysiska status som genomförts, visar att husen är i stort behov av att tas omhand. I förslaget den nya detaljplanen, är bedömningen att fastigheterna utgör

riksintresse. Detaljplanens planbestämmelser har påverkat projekteringen av kontorshuset. Det avgörande har varit att hitta väl avvägda kompromisser, mellan höga bevarandekrav och krav på en funktionell och ändamålsenlig arbetsmiljö.

Den sammantagna bedömningen är att Kabomhuset ger kommunen möjlighet att samla kommunens förvaltning i ett tillgängligt hus i centrala staden. De unika byggnaderna tas omhand och görs tillgängliga för kommunens verksamheter och erbjuder Alingsås invånare "en väg in" till förbättrad service och bemötande.

Kommunledningskontoret föreslår därmed att Alingsås kommun går vidare med projektet och tecknar genomförandeavtal med Alingsåshem

Ekonomisk bedömning

De befintliga lokaler där förvaltningarna finns idag, bedöms inte ändamålsenliga utifrån nuvarande arbetssätt och antal medarbetare. Om lokalerna ska fungera väl, krävs omfattande ombyggnationer och även utökad yta, vilket bidrar till högre hyresnivå. Nuvarande ränteläge påverkar även hyresnivån på befintliga lokaler. Detta måste ställas mot den beräknade hyran för det nya kommunhuset.

Komplexiteten i att ta hand om de eftersatta byggnaderna med höga bevarandekrav och samtidigt skapa en modern funktionell arbetsplats, är utmanande och påverkar projektets totalkostnad och därigenom hyresnivån. Nuvarande världsläge har stor påverkan på aktuella material- och byggkostnader, som det senaste året beräknas ha ökat med 30 procent.

Projektbudgeten har ökat väsentligt, jämfört med förstudien och landat i en årshyra om 21,2 miljoner kr, vilket innebär 2 951 kr/ kvm. Avtalstiden är 10 år. Kvadratmeterkostnaden motsvarar hyra för kontorslokaler i nyproduktion.

Hyreskostnaden ska ses i ett långsiktigt perspektiv, där kontorets flexibla utformning inte kräver några ytterligare anpassningar eller medför kostnader, då organisationen ändras eller då antalet medarbetare ökar.

Genom att flytta verksamhet till Kabomhuset kan en flyttkedja påbörjas, där andra kommunala lokaler och externa lokaler kan lämnas och på detta sätt kan kommunkoncernen påbörja en lokaleffektiviseringsprocess, som annars inte är möjlig.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Systemhandling godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att teckna genomförandeavtal med Alingsåshem.

Beslutet ska skickas till

Alingsåshem

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Agneta Hägg Knape
Lokalstrateg

Jenny Perslow, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-05-17