

Kenneth Lundqvist  
Handläggare  
033 35 79 32

## Projekteringsframställan för utbyggnad på Pantängen 25, Borås

### Servicenämndens beslut

Servicenämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka förslaget, att godkänna Servicenämndens projekteringsframställan avseende utbyggnad av fastighet Pantängen 25, Borås.

### Sammanfattning (Ärendet i sin helhet)

Detta är inte ett projekt som enbart innebär att flytta Dataservice till Pantängen utan berör hela Servicekontoret och dess utveckling. Servicenämnden har i lokalresursplaneringen 2018-2020 framställt behov av utbyggnad Pantängen 25. Lokalförvaltningsförvaltningen har genomfört en förstudie tillsammans med verksamhetsrepresentanter. Öppnande av förstudiekonto beslutades i Lokalförvaltningsnämnden 2018-08-21.

Projektet finns upptaget i Borås Stads lokalresursplan 2020-2028, Planperspektiv 2020-2022 med en projektbudget om 53 000 000 kronor. Projektet har varit uppe på anläggningsråd våren 2019.

### Projektbeskrivning och mål

#### Nuläge

Servicekontoret har haft en kontinuerlig verksamhet på kvarteret Pantängen sedan starten 2008. I lokalerna sitter även Redovisningsservice. Från att ha varit övervägande verkstad, personal- och lagerlokaler har Pantängen succesivt fått en större del kontorsarbetsplatser med administrativ personal. Detta ställer krav på anpassning av lokalerna. För att kunna flytta avdelning Dataservice till Pantängen från nuvarande placering på Nornan finns behov av 53 nya kontorsarbetsplatser. För att lösa trångboddheten som finns i befintligt hus finns behov av 15 nya kontorsarbetsplatser. Antalet kontorsarbetsplatser i befintlig byggnad är idag 99. Med det expansionsbehov som finns inom Servicekontoret blir detta totalt 167 platser.

Förutom arbetsplatser finns ett behov av fler och mer varierade mötesrum, samt förbättrade personalutrymmen som till exempel större omklädningsrum för damer.

Matsalen är uppskattad och en samlingspunkt för många i personalen. Här behövs fler sittplatser och bättre utrymmen för personalpentry och återvinning/sortering.

Dataservice nuvarande lokaler är belägna i kvarteret Nornan. I samband med flytten till Pantängen vill man ha lokaler som bättre understödjer verksamhetens

behov. För att skapa ändamålsenliga ytor samtidigt som expansionsbehovet tillgodoses behövs större ytor. En förutsättning för att lösa detta är en tillbyggnad samt ombyggnation i nuvarande huskropp.

#### Mål

I förstudien som har genomförts så har två lägen diskuterats, varav den redovisade tillbyggnaden åt nordväst bedöms som mest attraktiv och bästa lösning kopplat mot tomten. Läget blir synligt när man gör entré från Getängsvägen och annonserar en positiv utveckling av den befintliga anläggningen. Genom att lösa en anslutning till den befintliga byggnaden med en glasad mellandel skapas en naturlig förbindelse mellan de båda huskropparna samt en förstärkning av den ursprungliga entrén. Matsalen som är hjärtat i huset får en fortsatt strategisk placering i knutpunkten mellan gammalt och nytt. Köket och kylrum kommer att uppgraderas för att uppnå de ekologiska målen. I projektet ingår även att tillföra en solcellsanläggning till huset och en gångväg för personal som ska till huset. En sådan gångväg saknas idag till huset vilket tvinga personalen att gå på vägen till entrén.

Tillbyggnaden är i två plan med en BTA på cirka 1 750 m<sup>2</sup>. Den befintliga byggnaden anpassas huvudsakligen för Servicekontorets behov. I tillbyggnaden skapas plats för Dataservice, Redovisningsservice, Ekonomi/Stab och ledning. I anslutning till entrén på plan 1 placeras ett antal mötesrum för gemensamt utnyttjande i en ”extern” mötesavdelning. En internttrappa som flankeras av öppna mötesplatser kopplar ihop våningsplanen till en helhet.

#### Konsekvensanalys lokaler

Trångboddheten på Pantängen har funnits under en lång tid och det påverkar vår personal negativt vilket gör att vi inte når den effektivitet som vi borde kunna uppnå. I det sämsta scenariot, pga. av att vi inte har möjlighet att expandera i vår huvudbyggnad så måste inhyrning av moduler ske på Pantängen för att lösa våra uppdrag. Dock är kostnaden för moduler hög i förhållande till att bygga eget och pengarna stannar inte inom koncernen. Där utöver så kan inte LFF planera in annan verksamhet i Nornan då dessa är upptagna av Dataservice. Detta hämmar LFF möjligheter att tillgodose de ökade behov av lokaler inom stadhuskvarteret där verksamheter ökar i snabb takt.

#### Tidplan

Projektering våren 2020. Byggstart är beräknat till december 2020 med inflyttning till våren 2022.

## Ekonomi

Projektets budget är kalkylerad till 53 000 000 kronor enligt nedanstående indelning.

|   |                   |
|---|-------------------|
| Nybyggnad Pantängen a 1720 m <sup>2</sup> :             | 46 550 000 kronor |
| Ombyggnad/anpassning Pantängen 2 a 665 m <sup>2</sup> : | 3 018 000 kronor  |
| Parkering:  | 3 432 000 kronor  |

Investeringsutgifter utslagen per m<sup>2</sup> (BTA) är ca 26 500 kronor.

## Kostnader Servicenämnden

Hyran på nyproduktionen år 1 kommer att bli ca 2,9 miljoner kronor. Hyran är uträknad från principen komponentavskrivning samt drift. Hyreskostnaderna är fördelade enligt följande år 1 :

### Kostnader

|                                       |                     |  |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| Driftskostnad (nybyggnad + ombyggnad) | 602 000 kr          | <i>Värme, försäkring mm</i>                          |
| Ny kapitalkostnad av investeringen    | 2 302 000 kr        | <i>Komponentavskrivning, Rak nominell ränta 1,5%</i> |
| <b>Total kostnad</b>                  | <b>2 904 000 kr</b> |  |

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning.

Investeringen föreslås avskrivas på 60, 30 år respektive 20 år.

### Hyresförändring

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |                   | År 2022           |
| Totalhyra för projektet/år 1         | 2 904 000 kr      | Pantängen         |
| Avgående hyra för lokaler som lämnas | - 2 000 000 kr    | Avgår hyra Nornan |
| <b>Hyresförändring</b>               | <b>904 000 kr</b> |                   |

### Verksamhetens hyra

|                               |                      |                     |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
|                               |                      | År 2022             |
| Nuvarande hyra                | 13 700 000 kr        | Hyra Pantängen 2021 |
| Hyrestillägg av investeringen | 904 000 kr           |                     |
| <b>Total hyra</b>             | <b>14 604 000 kr</b> |                     |

## Beslutsunderlag

1. Budgetsammanställning
2. Komponentavskrivning
3. Markplaneringsplan
4. Planlösning Pantängen

## Samverkan

FSG 2019-08-15

**Beslutet expedieras till**

1. Kommunstyrelsen



Micael Svensson  
Ordförande



Kenneth Lundqvist  
Förvaltningschef

Bugetsammanställning 2019-08-21

| Byggherrekostnader            | Budget överslag, kr |
|-------------------------------|---------------------|
| <b>Myndighetskostnader</b>    | 1 000 000           |
| Bygglov                       |                     |
| Anslutningsavgift             |                     |
| <b>Konsultkostnader</b>       | 1 277 000           |
| Arkitekter                    |                     |
| Konstruktionskonsult          |                     |
| VVS-konsult                   |                     |
| Ventilationskonsult           |                     |
| El konsult                    |                     |
| Brandkonsult                  |                     |
| <b>Kostnader för kontroll</b> | 1 500 000           |
| Projekt-/byggledning          |                     |
| Slut/garantibesikting         |                     |
| <b>Kapitalutgifter</b>        | 300 000             |
| Ränta under byggtid           |                     |
| Dröjsmålsränta                |                     |

Summa Byggherrekostnad 4 077 000

Projektnamn: Pantängen 25

Bilaga 1

| Entreprenadkostnader, kr                    | Tillbyggnad | Ombyggnad | Parkering | Total      |
|---|-------------|-----------|-----------|------------|
| <b>BTA/YTA, m2</b>                          | 1720        | 710       | 2000      |            |
| <b>Markarbete</b>                           | 632 000     | 215 000   | 3 200 000 | 4 047 000  |
| <b>Byggnadsarbete</b>                       | 26 186 000  | 5 055 000 | 1 000 000 | 32 241 000 |
| <b>Elkostnader</b>                          | 4 920 000   | 600 000   | 400 000   | 5 920 000  |
| Installationer                              |             |           |           |            |
| Solceller( 400 m2)                          |             |           |           |            |
| <b>VVS kostnader</b>                        | 5 010 000   | 350 000   |           | 5 360 000  |
| <b>Entreprenörarvode (EL &amp; VVS) 12%</b> | 1 192 000   | 114 000   | 48 000    | 1 354 000  |

Summa entreprenadkostnader, kr 48 922 000

Totalsumma Byggherrekostnad + Entreprenadkostnader: 52 999 000

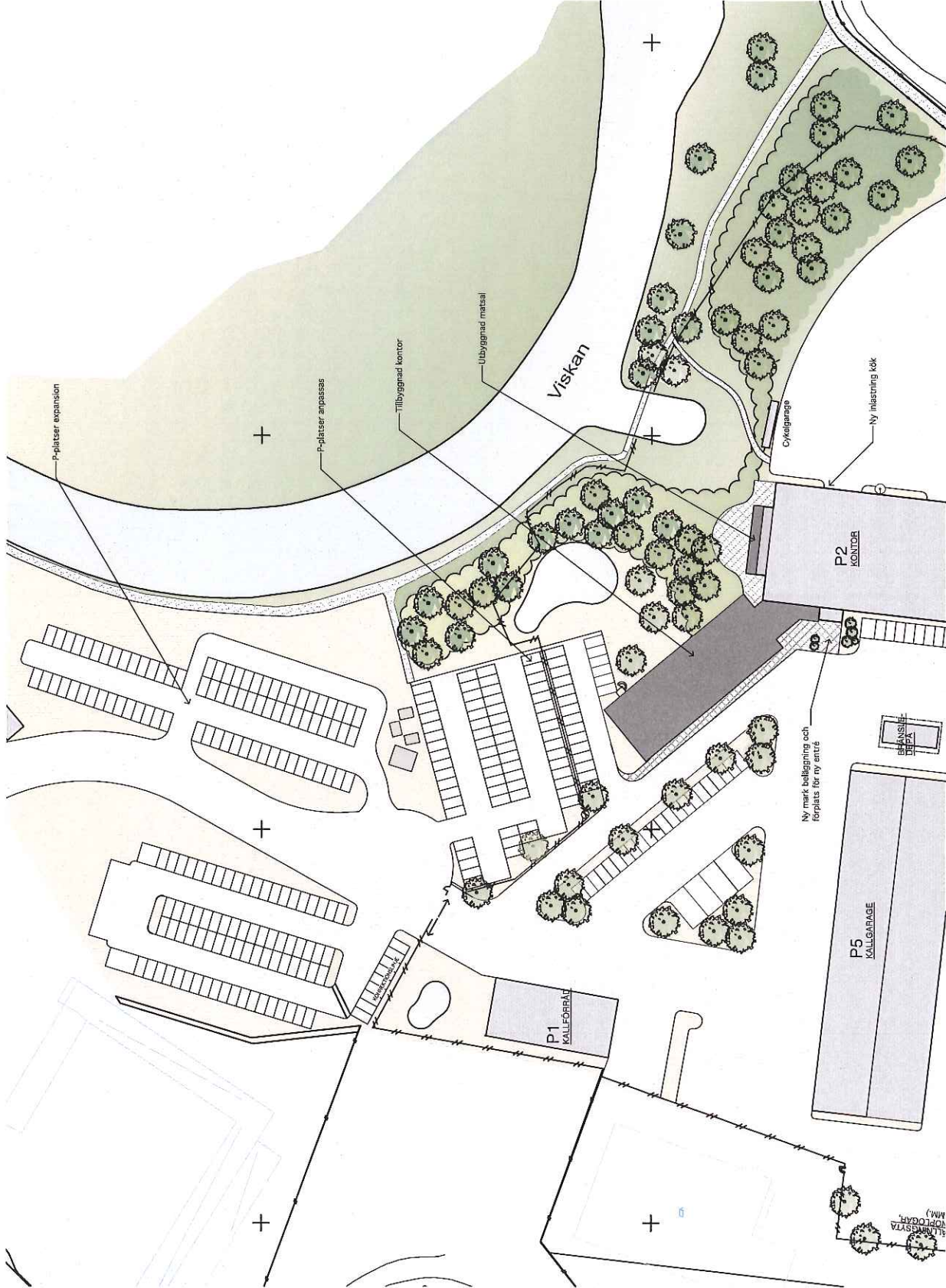
**Komponentavskrivning Pantängen 25**  
**Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering**  
**Fördelning av projektkostnaden**

|                         | Avskr tid | % fördelning | Netto 201231      | Avskr per år     | Ränta 1,50% | Kapitalkostnad år 2021 |
|-------------------------|-----------|--------------|-------------------|------------------|-------------|------------------------|
| <b>GRUNDINVESTERING</b> |           |              |                   |                  |             |                        |
| Stomme                  | 60        | 50%          | 23 262 914,16     |                  |             | 387 715                |
| Tak/Fönster             | 30        | 20%          | 9 305 165,66      |                  |             | 310 172                |
| Installationer          | 20        | 20%          | 9 305 165,66      |                  |             | 465 258                |
| Markanläggning          | 30        | 10%          | 4 652 582,83      |                  |             | 155 086                |
| <b>SUMMA:</b>           |           | 100%         | <b>46 525 828</b> | <b>1 318 232</b> |             | <b>697 887</b>         |
| <b>Obyggnad:</b>        |           |              |                   |                  |             |                        |
| Stomme                  | 60        | 45%          | 2 913 370,85      |                  |             | 48 556                 |
| Tak/Fönster             | 30        | 30%          | 1 942 247,23      |                  |             | 64 742                 |
| Installationer          | 20        | 20%          | 1 294 831,49      |                  |             | 64 742                 |
| Markanläggning          | 30        | 5%           | 323 707,87        |                  |             | 10 790                 |
| <b>SUMMA OMBYGGNAD:</b> |           |              | <b>6 474 157</b>  | <b>188 830</b>   |             | <b>97 112</b>          |
| <b>TOTALT:</b>          |           |              | <b>52 999 986</b> | <b>1 507 061</b> |             | <b>795 000</b>         |

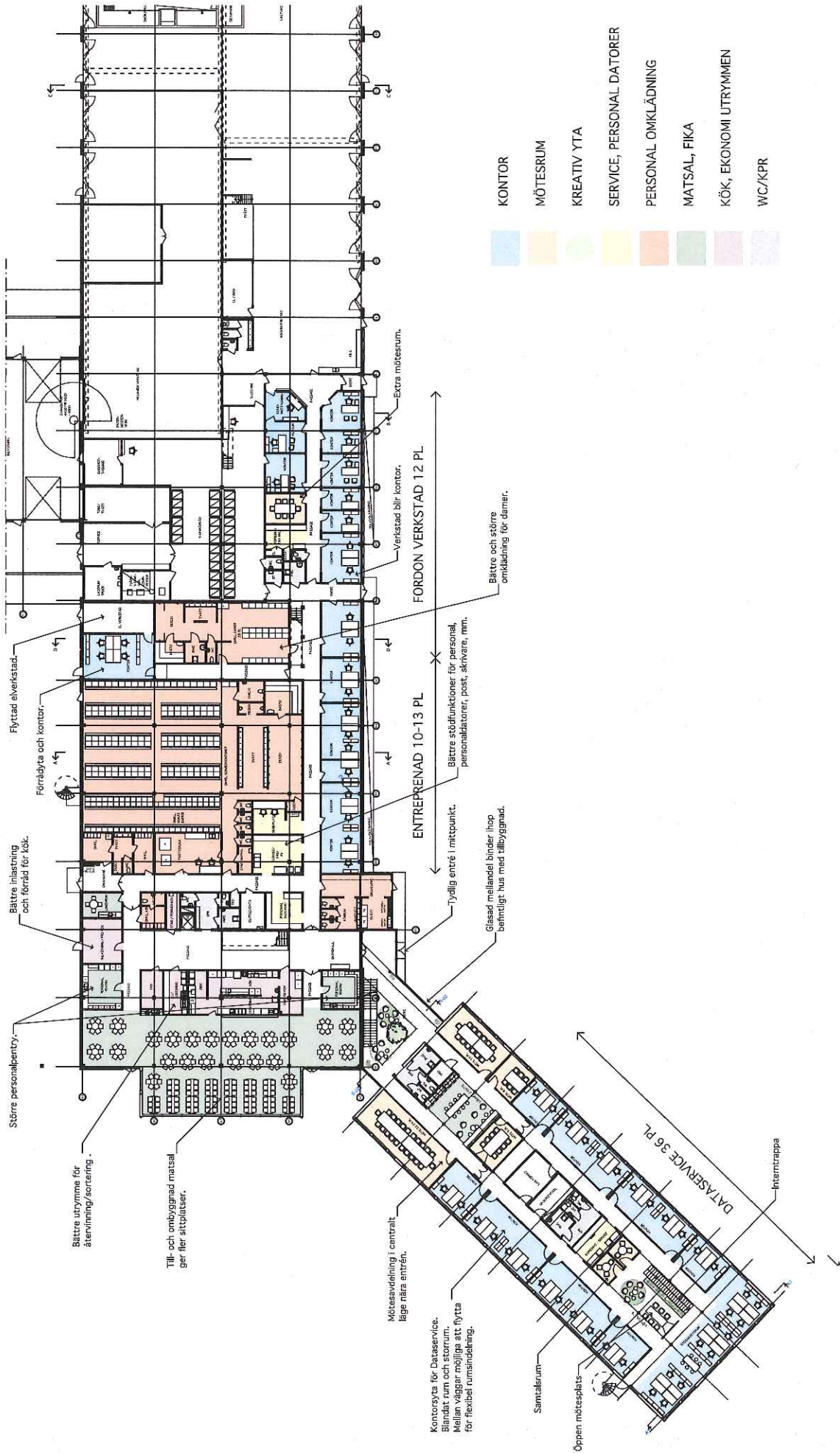
| Schablon "nygamla" fastighe | Avskrivningsår | Andel % |
|-----------------------------|----------------|---------|
| Stomme/Grund                | 60             | 35      |
| Tak/Fönster m.m.            | 30             | 35      |
| Installationer              | 20             | 25      |
| Markanläggning              | 30             | 5       |

FÖRKLARINGAR

- Befintlig byggnad
- Utbyggnad
- Markbeläggning
- Staket

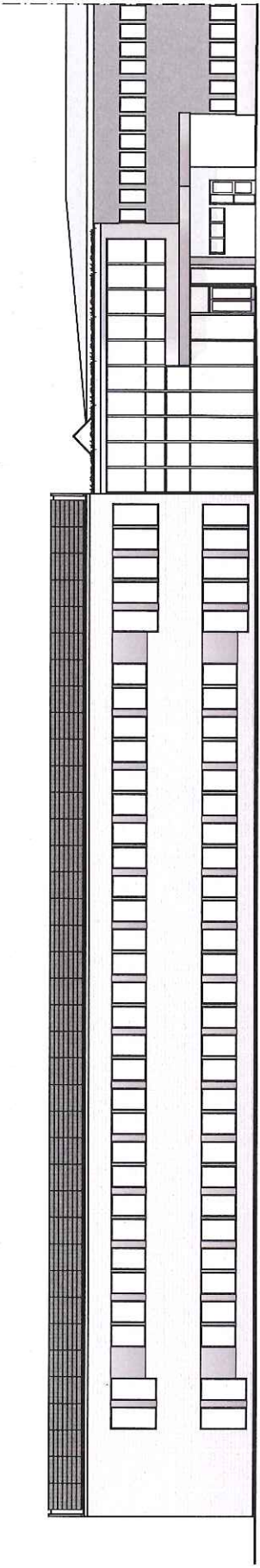


Bilaga 4

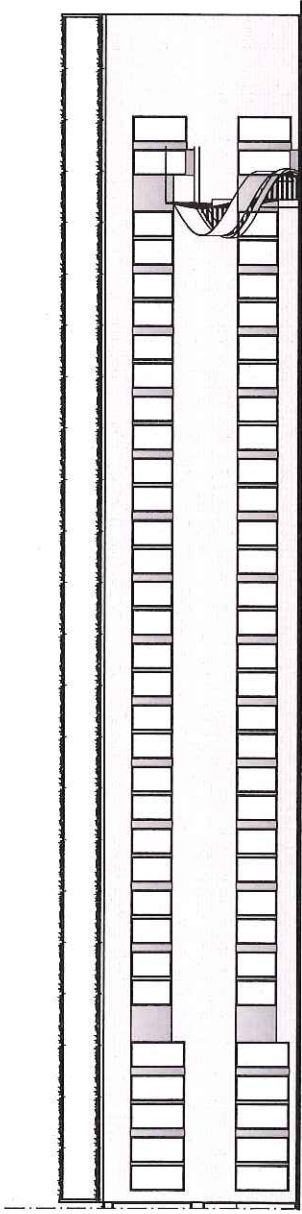




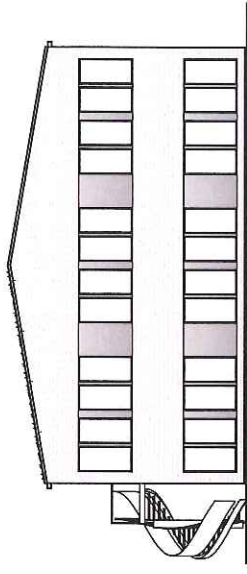




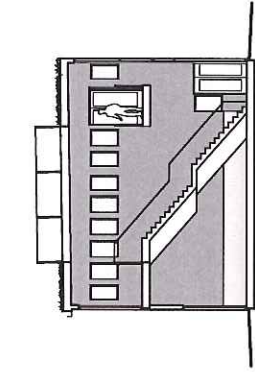
Fasad sydväst



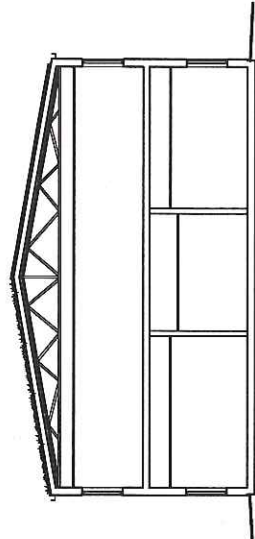
Fasad nordöst



Fasad nordväst



Principsektion mellandel



Principsektion tillbyggnad

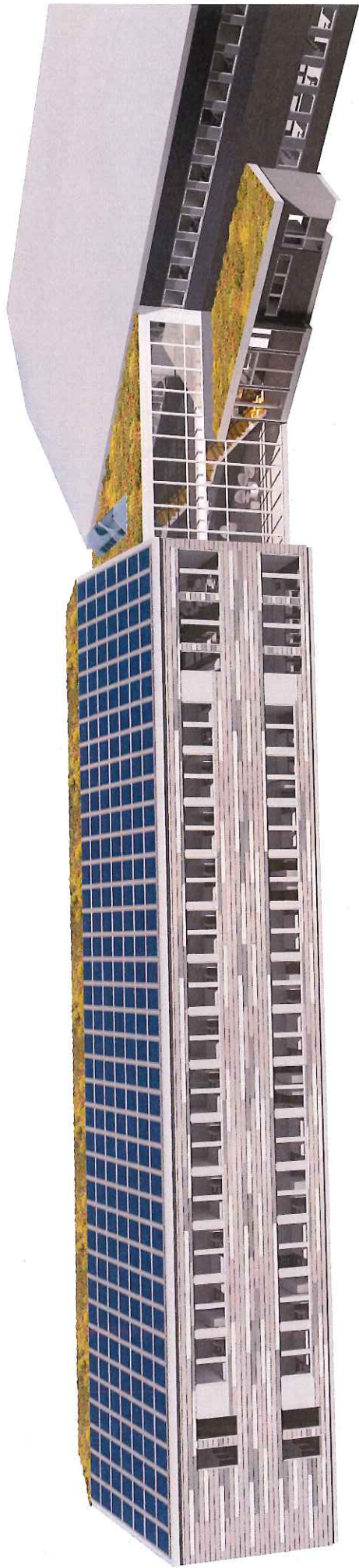


Illustration sydväst fasad



Inspirationsbild, Fasad Cembrifit Solid



Inspirationsbild, Fasad Cembrifit Solid



Solcellspaneler



Inspirationsbild, Sedumtak

foto: Cembrifit

foto: Whitehouse Concepts

foto: Vegtech