



UDDEVALLA STADSHUS FÖRSTUDIE





2021-12-15

Dnr:

Förord

Uddevalla kommun har med projektstöd av Arwidsro Samhällsfastigheter genomfört en förstudie av ett nytt stadshus i centrala Uddevalla.

Förstudien har genomförts under perioden 15 mars till 30 oktober 2021 och har inkluderat ett flertal medarbetare inom kommunen, ramavtalade- och upphandlade konsulter.

Denna sammanfattning med läshänvisningar och utdrag ur respektive rapport syftar till att kortfattat beskriva resultatet, slutsatser och rekommendationer för ingående delar av projekt Stadshus Uddevalla.

Förstudiefasen har innefattat en utredning om platsens förutsättningar, framtagande av ett detaljerat lokalprogram, byggnadsskisser, produktionskostnads kalkyl och en bedömning av förslagets klimatpåverkan.

Medverkande utöver kommunens och Arwidsros engagerade medarbetare har varit arkitekturhistoriker Martin Rörby, AFRY, Bohusgeo, Niras, Relement, Socab och Wingårdhs arkitektkontor.

Uddevalla 2021-12-15

Uddevalla kommun

Mattias Hagelberg
Projektledare Uddevalla kommun

Tobias Kjellin
Projektstöd Arwidsro samhällsfastigheter



2021-12-15

Dnr:

Innehållsförteckning

HÅLLBARHET	4
MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING.....	4
SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER	4
ÖVERSIKTLIG MILJÖGRANSKNING FÖR BYGGNADER INOM FASTIGHETEN	5
GEOTEKNISKT UNDERSÖKNING	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	6
GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	6
SLÄNTSTABILITET, BERGRAS OCH BLOCKNEDFALL	6
SÄTTNINGAR.....	7
GRUNDLÄGGNING.....	7
NIVÅSÄTTNING OCH MARKFÖRSTÄRKNING	7
VÄRDERING AV BEFINTLIG FASTIGHET	7
KOMMUNIKATIONSSTRATEGI.....	8
SAMORDNINGSMÖTE CENTRUMUTVECKLING	8
BEHOVSANALYS, OMVÄRLDSANALYS OCH MÅLBILD.....	8
OMVÄRLDSANALYS.....	8
VISION.....	9
MÅLBILD.....	10
LOKALUTFORMNING	10
IDÉSKISS.....	10
NUVARANDE STADSHUS.....	11
KALKYLERING	11
RESULTAT.....	11
INGÅENDE ENTREPRENADKOSTNADER	11
EJ INGÅENDE ENTREPRENADKOSTNADER.....	12
INGÅENDE BYGGHERREKOSTNADER.....	12
EJ INGÅENDE BYGGHERREKOSTNADER	12
KLIMATBERÄKNING.....	12
RAPPORTER, UTREDNINGAR OCH PRESENTATIONER.....	13



2021-12-15

Dnr:

Hållbarhet

Hållbarhet är centralt för projektet. Framtidens stadshus i Uddevalla ska vara ett föredöme när det gäller lösningar för miljömässig och social hållbarhet, och samtidigt ha en långsiktig ekonomisk genomförbarhet. Genom hela förstudien har hållbarhetsaspekter bevakats och säkerställts att de inarbetas och uppfylls. För att ringa in hållbarhetsarbetet har förstudien utgått ifrån de fokusområden, uttryckta i målsättningar, som kommunen har formulerat. Fokusområdena handlar om att minska utsläpp av växthusgaser, använda trä som byggmaterial samt övergå till förnybar energi. Förutom hållbarhetsaspekterna finns det också ett antal certifieringar som kommunen har som ambition att leva upp till, samt ett antal klimatlöften som rör kommunens eget arbete för minskad klimatpåverkan. Förstudien har också utforskat möjligheten för stadshuset att bidra med lösningar som påverkar sociala utmaningar. Dessa utmaningar har kommunen formulerat som att minska den psykiska ohälsan bland barn och unga, minska droganvändningen samt minska ensamheten bland äldre. Ökad inkludering, delaktighet och samverkan med civilsamhället är viktiga aspekter att hantera. Det är komplexa sociala utmaningar som kräver ett långsiktigt arbete med många aktörer. Med stadshuset uppstår ett antal möjligheter att arbeta med en arkitektur som skapar förutsättningar för social hållbarhet, men också att involvera medborgare, näringsliv och civilsamhälle som tillsammans bidrar till ett innehåll som är relevant och skapar samhällsnytta. Mer information om hållbarhetsaspekterna redovisas i idéskissen från Wingårdhs.

Miljöteknisk markundersökning

Syftat att säkerställa befintlig byggnad och fastighets beskaffenhet för Pipfabriken 13. Utgående från fastighetsutdrag, platsbesök, eventuella tidigare kommunala utredningar om fastigheten utförs inventeringen av extern konsult och utgör sedan underlag för värderingen av fastigheten.

Slutsats och rekommendationer

På uppdrag av Uddevalla kommun har Relement utfört en miljöteknisk markundersökning på fastigheten Pipfabriken 13. Undersökningen har omfattat provtagning av mark, grundvatten, dag-/spillvatten och porluft.

Resultaten visar sammanfattningsvis att marken lokalt har förorenats av verksamhet vid brandstationen och att fastigheten delvis är utfylld med förorenade äldre schaktmassor. Vidare sprids det PFAS från historisk hantering av skumsläckmedel via grundvatten söderut mot Bastiongatan och vidare till Bäveån. Förorenat grundvatten sprids också ut från fastigheten via otäta dag-/spillvattenledningar.

Av riskbedömningen framgår att spridning av PFAS kan innebära miljörisker i recipienten och att överskottsmassor kan orsaka miljöskada på annan plats om de inte hanteras rätt. Vidare kan restförorening tränga upp som gaser i nya byggnader och hälsorisker uppstå vid framtida markarbeten i områden som inte sanerats tidigare. Konstaterade föroreningar bedöms dock inte var av den omfattningen att de hindrar nyexploatering men innebär sannolikt att sanerings- och skyddsåtgärder kommer behöva vidtas



2021-12-15

Dnr:

Åtgärder som kan bli aktuella sammanfattas nedan:

1. Förorenade överskottsmassor inklusive asfalt kommer behöva klassas och tas om hand på extern avfallsanläggning. Länsvatten behöver renas under byggnation. I vilken omfattning ytterligare saneringsinsatser behövs utöver den tekniska grundläggnings- och ledningsschakten bestäms av den planerade byggnadens storlek.
2. För att säkerställa att det inte lämnas resthalter av flyktiga organiska ämnen som kan orsaka hälsorisker genom inträngande ånga måste schaktning följas av systematisk schaktbottenkontroll. Detta bör preciseras i den anmälan som lämnas in till myndighet inför eventuella markarbeten.
3. Efter byggnation bör inte spridningen av PFAS-ämnen öka genom nya dräneringssystem och dagvattenlösningar. I vilken omfattning det finns motiv att minska spridningen ytterligare och hur detta kan göras bör utredas inom ramen för en fördjupad miljöriskbedömning.
4. I de delar av fastigheten som inte omfattas av exploatering och som inte avgränsats som rena i en detaljerad projekteringsundersökning kan det bli aktuellt att införa restriktioner. Detta gäller i första hand krav på skyddsåtgärder vid schaktning, t ex vid ny- eller omläggning av ledningar.

Om kommunen väljer att gå vidare med Pipfabriken 13 som alternativ lokalisering för nya kommunala byggnader bör detaljerade undersökningar utföras. Syftet är då att utifrån planerad byggnation göra en mer säker bedömning av åtgärdsvolym och områden där eventuell förorening lämnas kvar. Vidare bör behovet av att eventuellt minska spridningen av PFAS utredas enligt ovan. Föreliggande undersökning bör delges tillsynsmyndigheten inom ramen för miljöbalkens upplysningsskyldighet (10 kap, 11 §).

För vidare läsning se bilaga 1 - Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Pipfabriken 13 Uddevalla kommun, Relement 2021-10-13

Översiktlig miljögranskning för byggnader inom fastigheten

Kommunen har givit Relement Miljö Väst AB (Relement) i uppdrag att genomföra en historisk inventering och ett platsbesök. Uppdraget har även omfattat att ta fram ett förslag på provtagningsplan för byggnader och mark för att verifiera eller förkasta den förväntade föroreningsbilden

Visuella kontroller på plats av ytskikt indikerar att det inte finns några betydande föroreningar i golvytor där kemikalier har hanterats. Område där kemikalier lagrats och hanteras har mindre oljefläckar som framförallt skall härstamma från mindre fordon. En nyare golvbeläggning från senare år (typ epoxi) finns i hallen där brandbilar/fordon står uppställda, av den anledningen gick det ej att avgöra visuellt om det finns äldre föroreningar i detta betonggolvet. Det går dock inte att utesluta att det kan finnas föroreningar i betonggolvet djupare ned i betongen utan provuttag och kemiska analyser.



2021-12-15

Dnr:

För vidare läsning se bilaga 2 - Översiktlig miljögranskning (Fas 1) för byggnader inom fastigheten Pipfabriken 13, Uddevalla kommun, Relement 2021-06-01

Geotekniskt undersökning

På uppdrag av Uddevalla kommun har Bohusgeo AB utfört en geoteknisk undersökning och utredning i samband med förstudie för nytt stadshus inom fastigheten Pipfabriken 13 i Uddevalla. Uppdragets syfte är att översiktligt utreda släntstabilitetsförhållandena och sättningsförhållanden samt ge rekommendationer kring preliminär grundläggning och markförstärkning baserat på för projektet sammanställda geotekniska undersökningarna och skissunderlag av planerad byggnad. Nedan följer inledande beskrivning av rådande förhållanden för detaljerad beskrivning se bilaga 3 - Förstudie stadshus projekterings-PM/geoteknik, Bohusgeo dat. 2021-10-01

Geotekniska förhållanden

Med undantag av fastighetens nordvästra del, närmast Skansberget, har markområdet inom undersökningsområdet skapats genom den succesiva utfyllnad som utförts när staden expanderade hamnområdet på båda sidor av Bäveån. De påföra fyllningarna ger pågående marksättningsarna i området.

Inom undersökningsområdet varierar det totala sonderingsdjupet mellan ca 2 och ca 4 m i dess nordvästra del och mellan ca 20 och ca 30 m i dess sydöstra del. Generellt bedöms jordlagren från markytan räknat i huvudsak utgöras av: fyllning, lera (delvis med friktionsjordlager) och friktionsjord vilande på berg.

Geohydrologiska förhållanden

Med nuvarande marknivåer inträffar i princip årligen översvämning inom stora delar av markområdena kring Bäveån. Översvämningarna sker i regel i samband med kraftig pålandsvind som ger högt vattenstånd i Bäveån. Översvämningarna har tidigare nått Bastiongatan och den sydöstra delen av fastigheten Pipfabriken 13.

Enligt en av Sweco upprättad rapport gällande klimatanpassning av området kring Bäveån (daterad 2019-04-19) föreslås att ett högvattenskydd i anslutning till kajerna på medellång sikt, fram till år 2070, anpassas för en lägsta skyddsnivå på +2,3 (RH2000). Högvattenskyddet föreslås placeras så att det på lång sikt, fram emot år 2100, ska vara möjligt att nivåanpassa detta till en ny skyddsnivå på lägst +2,8, vilket motsvarar en nivå för högsta beräknade havsvattenstånd för år 2100.

Havsvattenståndets högsta nivå har beräknats utifrån en metodik som tagits fram inom SMHI:s senaste havsnivåprojekt.

Släntstabilitet, berggras och blocknedfall

Släntstabiliteten inom den nordvästra delen i anslutning till Skansberget bedöms för befintliga förhållanden vara tillfredsställande. Jordlager-mäktigheten är inom denna del liten och berg i dagen finns ställvis.



2021-12-15

Dnr:

Den planerade byggnationen med plan 1 på FG +3,0 och källare på FG +0 kommer innebära omfattande jord- och bergschakt inom den nordvästra delen. Föreslagen utformning av planerad byggnad medför att en ca 16 m hög bergslänt skapas inne i byggnaden. Den skapade bergslänten ska dimensioneras i projekteringsskedet så att släntstabiliteten blir tillfredsställande. Den naturliga bergslänten ovanför planerad byggnad ska undersökas i projekteringsskedet så att området säkras med avseende på risk för ras och blocknedfall.

Sättningar

Eftersom det inom stora delar av fastigheten gjorts omfattande uppfyllningar på den sättningsbenägna leran pågår med största sannolikhet marksättningar i likhet med närbelägna områdena mellan Bastiongatan och Bäveån. De uppmätta marksättningarna kring fastigheten uppgår till mellan ca 6 och ca 13 mm/år, se bilaga 3. Sannolikt är marksättningarna inom fastigheten någon mindre, särskilt inom den nordvästra delen.

Grundläggning

Byggnadslasterna, nivåställningen och de geotekniska förutsättningarna medför att byggnaden kommer behöva grundläggas dels på stödpålar, dels på avsprängt berg och packad återfyllning på berg. I områdets nordvästra och mellersta del bedöms berggrundläggning kunna utföras. Den övriga delen av byggnaden föreslås grundläggas med stödpålar av betong.

Nivåställning och markförstärkning

Blivande marknivåer runt byggnaden är ej bestämda. Det bedöms att en marknivå på +2,8 à +3,0 kommer erfordras i anslutning till markytor vid entréer. Vid nedfarten till källardelen kommer nivå på mellan +0,0 och ca +3,0 erfordras. Vid övriga delar har i nuläget antagits att befintliga marknivåer blir i stort oförändrade kring byggnaden. Generellt gäller att områden med sättningsbenägen lera bör marknivåerna hållas så låga som är praktiskt möjligt för att minska kostnaderna för markförstärkning. KC-pelare bedöms vara huvudalternativ för markförstärkning, även lättfyllning kan var möjlig inom begränsade delar. Vid östra och sydöstra fasaden är marknivåerna mellan ca +1,5 och ca +2,5. För att nå önskade nya marknivåer, upp till ca +3, bedöms att KC-pelarförstärkning behöver utföras för att undvika oacceptabelt stora marksättningar. Området som omfattas av KC-pelarförstärkning är mellan blivande byggnaden och Bastiongatan. KC-pelare bedöms preliminärt behöva installeras med c/c 1,2 m och med medellängd ca 16 m. Förschakt för KC-pelarinstallationen förutsätts behöva utföras för att röja eventuella hinder i mark.

Värdering av befintlig fastighet

Svefa AB har utfört uppdraget att värdera del av fastigheten Pipfabriken 13 i befintligt skick där Räddningstjänstförbundet Mitt Bohuslän och Kommunstyrelsen hyreskontrakt löper ut 2022-12-31 samt utifrån alternativ användningen för byggnaden efter räddningstjänstens flytt. Värderingen ska ske utifrån nuläget samt med gällande



2021-12-15

Dnr:

detaljplan. Någon bedömning av kostnader för sanering/åtgärd har inte genomförts i samband med värderingen. I värderingen ingår inte särskild utrustning för Räddningstjänstens verksamhet.

Kommunikationsstrategi

En intern kommunikationsstrategi har tagits fram av kommunens kommunikationsstrateg, se bilaga 5. Kommunikationsstrategi dat. 2021-04-08.

Samordningsmöte centrumutveckling

Inom ramen för övriga stadsutvecklingsprojekt har samordningsmöten genomförts med kajpromenaden och översvämningsskydd samt planprogram västra centrum. Resultaten och slutsatserna av respektive projekts utredningar och provtagningar har delats mellan projekten.

Behovsanalys, Omvärldsanalys och målbild

NIRAS Sweden AB ("NIRAS") fick uppdraget att genomföra behovsanalysen och omvärldsanalysen. Uppdraget omfattade en utredning av förutsättningar och behov för ett framtida stadshus i Uddevalla kommun.

Inom ramen för uppdraget har NIRAS, med stöd av kommunen utsedda representanter, utfört och arbetat med framtagande av följande:

- Vision för framtida stadshus och arbetssätt
- Målbild för framtida stadshus och arbetssätt
- Inventering av verksamheter och deras behov
- Övergripande lokalprogram för framtida programhandlingsprojektering
- Kravspecifikation för verksamheten samt specifika funktionskrav för kommunal service

Lokalprogrammet är en del av förstudien och utgör underlag för arkitekt i framtagandet av idéskiss. NIRAS föreslår ett stadshus med kontor, reception, bibliotek, kulturskola, restaurang och scen. Kontorsytorna föreslås utformas som en aktivitetsbaserad arbetsplats för ca 700 personer. Det sammanlagda ytbehovet för det föreslagna stadshuset är ca 20 000 kvm.

Omvärldsanalys

Vid uppförandet av ett nytt stadshus behöver kommuner förhålla sig till utvecklingen i sin omvärld. Vissa förändringar, exempelvis demografiska, är relativt enkla att prognosticera, medan andra, exempelvis politiska förändringar, kan vara svårare att förutse.

Utförd omvärldsanalys visar att det kan finnas anledning att förbereda sig för förändringar i det kommunala grunduppdraget, exempelvis när det kommer till vård, skola och omsorg samt bostadsförsörjning.

Pågående demografiska förändringar påverkar dessutom inte bara de ekonomiska förutsättningarna för, utan även fördelningen av, kommunala resurser – framför allt mot den växande delen äldre i



2021-12-15

Dnr:

befolkningen. Vi ser även skiften i värderingar, en växande ideologisk polarisering och ett nytt medielandskap, med ökad otrygghet och lägre förtroende för samhället som följd. Miljö- och klimatfrågan tar allt större plats i samhällsdebatten och blir viktigare för invånarna.

Den teknologiska utvecklingen påverkar inte bara våra arbetssätt. Dessutom förväntar sig invånarna individanpassad kommunal service och medarbetarna flexibla arbetsgivare. En strukturomvandling med AI och automation i spetsen leder till att vissa typer av tjänster med repetitiva uppgifter inte längre utförs av medarbetarna och att fokus istället läggs på uppgifter som kräver kreativitet och tvärdisciplinärt tänkande.

Sammantaget ställer detta nya krav på stadshus. Ett modernt stadshus behöver ge goda förutsättningar för en effektiv, flexibel och hållbar kommunal förvaltning i en framtid präglad av högre tryck på välfärden, strukturomvandling och klimatomställning.

Omvärldsanalysen visar exempel på hur andra kommuner valt att utforma sina stadshus för att svara upp mot en förändrad omvärld.

När det kommer till kommunal service, publika möteslokaler och stadsbibliotek har kommunerna olika förutsättningar, och har därmed valt olika lösningar. Förutom olika investeringsutrymmen och prioriteringar kan skillnaderna även bestå i vilka övriga lokaler som finns att tillgå i kommunen, exempelvis i form av kultur-, konsert-, eller konferensanläggningar. Många kommuner ser emellertid möjligheten att använda stadshus och stadsbibliotek som ett verktyg för att föra invånarna samman. Framför allt stadsbiblioteken har en viktig demokratisk funktion att fylla.

En av de viktigaste, men även mest kontroversiella frågorna, är hur kontoren ska utformas. Det finns mycket åsikter, men råder även en stor begreppsförvirring kring olika kontorstyper. De olika kontorstyperna (ABW, öppet landskap och cellkontor) kräver olika stor yta per medarbetare och innebär dessutom skillnader i hur effektivt kontoren kan nyttjas.

Omvärldsanalysen visar att valet av kontorstyp får mycket stor inverkan på hur stor investering ett nytt stadshus skulle kräva. Majoriteten av kommunerna i omvärldsanalysen har valt att gå mot en mer flexibel kontorsutformning, ofta en helt aktivitetsbaserad lösning. Oavsett kontorsutformning är det allra viktigaste att lokalerna planeras och anpassas efter verksamhetens behov och förutsättningar. Oavsett vilken lösning som förordas (och vad man väljer att kalla den) illustrerar analysen behovet av ett stadshus som är resurseffektivt och hållbart, som ett svar på förändrade ekonomiska förutsättningar och en allt mer påtaglig klimatkris. Snabb teknologisk utveckling och en föränderlig och oförutsägbar omvärld kräver även lokaler som är flexibla och enkla att anpassa efter förändrade behov. För att motsvara medarbetarnas och invånarnas förväntningar behöver stadshuset dessutom stödja arbetet med ny teknik, tvärfunktionella arbetsprocesser, innovation och kreativitet. Till sist behöver Uddevallas nya stadshus naturligtvis vara bra ur arbetsmiljösynpunkt, både för att efterleva lagar och regler, men även för att ta hand om befintliga och attrahera nya medarbetare.

Vision

I behovsanalysens inledningsskede hölls en workshop med kommunens politiker och högre tjänstepersoner.



2021-12-15

Dnr:

Workshopens inriktning var vision och målbild för det nya stadshuset, och diskussionerna tog avstamp i omvärldsanalysen som beskrivs ovan. Resultatet av workshopen har sammanställts, och diskussionerna har mynnat ut i följande visions och målbildsformulering:
Uddevallas framtida stadshus är en välkomnande plats för demokrati och gemenskap. En mötesplats som lockar till delaktighet, liv, lust och rörelse i centrala Uddevalla.

Målbild

Visionen kompletteras med följande målbild:

Byggnaden är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar med en arkitektur som håller hög kvalitet, skapar identitet och stolthet. Inomhusmiljön och planlösningen är flexibel för att underlätta både förändringar och samverkan. En attraktiv mötesplats med öppen kommunal service, scen, kulturskola, bibliotek och moderna arbetsplatser

Lokalutformning

Utifrån genomförd omvärldsanalys och framtagen vision föreslås ett stadshus bestående av följande komponenter:

- Medborgarcenter med utställningsytor, multisal och kontaktcenter
- Ett aktivitetsbaserat kontor för ca 700 medarbetare
- Stadsbibliotek
- Kulturskola
- Restaurang/Café

Lokalytorna finns detaljerat beskrivna i en lokalförteckning.

De generella kraven för ytorna finns beskrivna i en funktionsbeskrivning.

Idéskiss

Wingårdhs arkitektkontor har fått uppdraget att ta fram idéskisser för ett nytt stadshus.

Framtagande av ett förslag på byggnation, med avstämning mot vision och behov samt en tydlig idé om byggnationens påverkan i stadsmiljön. I förstudien har vi undersökt hur ekologisk och social hållbarhet kan integreras i arkitektur och funktioner.

Tillsammans med Uddevalla kommun, tjänstepersoner och politiker, har de landat i ett förslag som på olika sätt svarar upp mot hållbarhetsambitionerna. Det bygger på vår egen kunskap och erfarenhet från tidigare stadsutvecklingsprojekt med fokus på social hållbarhet och ekologiska designstrategier. Det bygger också på platsbesök och analyser av stadsrummet. I processen har vi landat i ett antal verktyg som vissa består av fysiska interventioner och andra som är mer inriktade på husets innehåll eller projektets processer. Syftet med verktygen är att visa på behovet av att arbeta med olika lösningar brett och på flera nivåer, för att möta de högt uppsatta hållbarhetsmål som kommunen har satt upp. Byggnaden ska möta behoven från flera olika verksamheter, som dessutom ska fungera både



2021-12-15

Dnr:

separat och i samverkan under olika tider på dygnet. En behovsanalys har legat till grund för den rumsliga organiseringen och planlösningen. Genomförbarhet är ledstjärnan i arbetet. Förstudien visar ett nytt stadshus som nyttjar läget och platsen. Den viktiga siktlinjen från Kungsgatan fortsätter fram till och genom huset och bidrar till stråkbildningen som blir viktig för att skapa en mötesplats för uddevallaborna. Framför huset kan ett mindre torg bildas, samtidigt som de hållbara trafikslagen prioriteras. Mot Skansberget flyter byggnaden ut med funktioner som gör slutningen till en naturlig och integrerad förlängning av stadshuset. Invändigt samsas många olika funktioner kring ett atrium och en trappa som blir husets pulsåder med flöden mellan kontor, kulturskola, bibliotek och andra gemensamma funktioner.

Skisserna omfattning syftar till att beskriva projektet tillräckligt väl för att kunna göra en initial kalkyl för projektet som helhet. För presentation av förslaget se bilaga 8, Uddevalla Stadshus, Idéskiss – Leverans 2, Wingårdhs dat. 2021-09-29

Nuvarande stadshus

Den planerade övergripande utredning av det nuvarande stadshusets potential och möjligheter för utveckling efter genomförd flytt har utgått från förstudien.

Kalkylering

Framtagande av kostnadsbedömning i syfte för/inför investeringsbeslut i ett tidigt skede dvs. prognosticerad slutkostnad.

Installationer enl. AFRY Byggekonomis nyckeltal och erfarenhetsvärden.

Kostnadsläge 2021-07-01,

Kalkylen förutsätter upphandling i konkurrens. Kalkylen förutsätter att entreprenören erhåller skälig ersättning för sina kostnader. Kalkylen har således ej påverkats av marknadsanpassning (tillgång och efterfrågan) mot vad en normal konjunktur skulle medge.

För detaljer se bilaga 8, Kostnadsbedömning, Uddevalla Stadshus, AFRY dat. 2021-09-09

Resultat

Kostnadsbedömning om 36 500 kr/ m² BTA vilket motsvarar c:a 880 MSEK med ett osäkerhetsintervall om -10%/+15%

Ingående entreprenadkostnader

- Grundläggning/markarbeten inklusive finplanering, Byggnation, sanitet, sprinkler, värme, luftbehandling och komfortkyla, El och Tele, Styr- och övervakning, Hissar, Byggplatsomkostnader inklusive tjänstemän, asbest- och/eller miljösanering av hälsofarligt material, detaljeringspåslag och entreprenadarvode.



2021-12-15

Dnr:

Ej ingående entreprenadkostnader

- Lös inredning och utrustning, eventuell storköksutrustning, gradängstolar, receptionsinredning, konstnärlig utsmyckning, arbeten knutna till arbete utförda utanför ordinarie arbetstid, ev. provisoriska arbeten som ej innefattas av "sedvanliga" arbetsplatskostnader, brukarens specialinredning såsom butikinredning, lagerinredning, speedgates och annan verksamhetsinredning, AV- och/eller konferensutrustning, hyresgästens egna telesystem tv-övervakning, högtalarsystem, hyresgästens egna teletekniska larmsystem såsom inbrott- och överfallsskydd, och passersystem,

Ingående byggherrekostnader

- Projektering, projekt- och bygglösning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och anslutningsavgifter.

Ej ingående byggherrekostnader

- Markförvärv
- Finansiella kostnader så som kreditivkostnader, förvaltningskostnader försäkringskostnader, garantier, räntekostnader under projekt- och detaljplaneskede samt övriga finansiella kostnader
- Kostnader gentemot tredje man så som hyresersättningar, hyresförluster, evakueringskostnader, flyttkostnader ersättningslokaler ersättning intrångsskada
- Indexmässiga kostnadsförändringar, konstnärliga utsmyckningar, mervärdesskatt, budgetreserv, eventuella etappindelningar

Klimatberäkning

Syftet med klimatberäkningen är att ett vägledande beslutsunderlag gällande klimatpåverkan för ett nybyggt stadshus med en trästomme jämfört mot en konventionell betong- och stålstomme. Beräkningen omfattar livscykelmodulerna produktskedet och byggproduktionsskedet. Endast svensk generisk klimatdata har använts.

Byggnadsdelarna som inkluderats i klimatberäkningen utgår ifrån omfattningen i NollCO2.

Resultatet visar att stadshuset med en trästomme (296 kg CO_{2e} / m² BTA) har totalt ca 35% (162 kg CO_{2e}/m² BTA) lägre klimatpåverkan än med en konventionell betong- och stålstomme (458 kg CO_{2e} / m² BTA). Kostnaden för att minska klimatpåverkan med 3 815 ton CO_{2e} uppgår till 99,5 MSEK.

För detaljerad redovisning se bilaga 9, Uddevalla Stadshus Klimatberäkning, AFRY dat. 2021-10-12.



2021-12-15

Dnr:

Rapporter, utredningar och presentationer

- Bilaga 1. Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Pipfabriken 13 Uddevalla kommun, Relement dat. 2021-10-13
- Bilaga 2. Översiktlig miljögranskning (Fas 1) för byggnader inom fastigheten Pipfabriken 13, Relement dat. 2021-06-01
- Bilaga 3. Förstudie Stadshus Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo dat. 2021-10-01
- Bilaga 4. Värdering av befintlig fastighet – Svefa dat. 2021-12-14
- Bilaga 5. Kommunikationsstrategi, Kommunikationsstrateg dat. 2021-04-08
- Bilaga 6. Behovsanalys – Lokalprogram Uddevalla Stadshus, Niras 2021-06-29
- Bilaga A – Resultat medarbetarenkät 2021-06-23
- Bilaga B – Omvärldsanalys 2021-04-22
- Bilaga C – Verksamhetsförteckning Uddevalla Stadshus 2021-06-29
- Bilaga D – Framtidens bibliotekutredning 2020-06-03
- Bilaga E – En kulturskola i framtiden 2021-03-23
- Bilaga F – Lokalförteckning Uddevalla Stadshus 2021-06-29
- Bilaga G – Funktionsbeskrivning Uddevalla Stadshus 2021-06-29
- Bilaga 7. Uddevalla Stadshus Medborgarhuset, Idéskiss – Leverans 2, Wingårdhs dat. 2021-09-29
- Bilaga 8. Kostnadsbedömning, Uddevalla Stadshus, AFRY dat. 2021-09-09
- Bilaga 9. Uddevalla Stadshus Klimatberäkning, AFRY dat. 2021-10-12.

Presentationer

- Redovisning av kostnad- och klimatkalkyl, AFRY dat. 2021-09-10
- Presentation förstudie Arwidsro, Uddevalla kommun, Wingårdhs dat. 2021-10-11