

Projektplan

Projektnamn:	Utredning nytt stadshus
Projektägare:	Kommundirektör, Eva Hallberg
Styrgrupp:	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Huvudprojektledare:	Projektledare på Tillväxtavdelningen, Sofia Lundblad
Referensgrupp	Kommundirektörens ledningsgrupp, lokalgruppen
Godkänt av:	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Datum för godkännande:	17/12-2024

1. Bakgrund

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen och en stor del av de politiska mötena förläggs här. I huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar. Även om Eslövs stadshus är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett underhållsbehov som måste åtgärdas.

2017 genomförde arkitektkontoret Kamikaze en begränsad utredning kring hur en ombyggnad av stadshuset skulle kunna genomföras. I samband med utredningen presenterade även alternativet att bygga ett nytt stadshus. Efter Kamikazes utredning återstod fortfarande många obesvarade frågor.

Under hösten 2020 och våren 2021 genomförde konsultföretaget AFRY på uppdrag av kommunstyrelsen en förstudie av ett framtida stadshus i Eslöv. Syftet med förstudien var att utreda behov och önskemål vid en potentiell utveckling av stadshuset utifrån ett medarbetar- och invånarperspektiv. Förstudien beskriver hur stadshuset används och fungerar idag samt hur ett framtida stadshus kan utvecklas för att möta nya behov. Parallellt med utredningsarbetet har även Covid19 pandemin pågått och haft en stor påverkan på samhället. Ett område som har påverkats mycket av pandemin är hur vi ser på arbetsplatsen och vilka behov den behöver tillgodose.

När AFRYs förstudie presenterades på kommunstyrelsens sammanträde under 2021 beslutades att Kommunledningskontoret skulle fortsätta att utreda frågan om Eslövs

framtida stadshus och att arbetet skulle avrapporteras i ordinarie lokalförsörjningsplanering. Vidare beskrevs att utredningen bör belysa både möjligheter och konsekvenser i befintliga lokaler och i ett eventuellt nytt stadshus. I budget för 2022 samt 2023 har särskilda medel funnits avsatta för utredningen.

En jämförelse mellan alternativen att bygga om det befintliga stadshuset och att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken presenterades hösten 2023. Nybyggnadsalternativet innebär även att ett parkeringshus behöver byggas intill det nya stadshuset. Det nya parkeringshuset ska dels ersätta dagens platser som försvinner på grund av exploateringen, dels täcka stadshusets behov. Utredningen visade att det blir dyrare att bygga ett nytt stadshus (även exkl. parkeringshus) samt bidrar till ökad trafik i centrum. Trots detta bidrar dock nybyggnadsalternativet till flera positiva effekter för Eslövs centrum samt antas skapa mer attraktiva arbetsplatser för medarbetarna. Utredningarna utgår från att kommunen ska äga stadshuset. Vem som ska äga parkeringshuset och hur det ska finansieras behöver dock redas ut inom detta projekt. Någon specifik lokaliseringstudie har inte gjorts men Badhusplatsen har identifierats som den plats som lämpar sig bäst utifrån dess centrala läge.

Våren 2024 tog Kommunstyrelsen beslut om att fortsätta utreda frågan om att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken. Beslutet formulerades enligt nedan.

Inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus (KS §37, 2024-03-05)

- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt stadshus med placering i anslutning till Badhusparken.
- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas. Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Utredning kring parkeringshus och trafikmiljön görs parallellt i samverkan mellan Miljö och Samhällsbyggnad och Kommunledningskontoret med hänsyn till verksamhetens, centrumhandel och boendes behov.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott blir styrgrupp för utredningarna.

2. Målbild (Syfte, effektmål och leveransmål)

Syfte

Syftet med detta projekt är att utreda förutsättningarna för att bygga ett nytt stadshus vid Badhusparken. Syftet är även att utreda vilka funktioner som ska finnas samt vilka krav som behöver ställas vid byggnation av ett nytt stadshus.

Effektmål

Efter projektets avslutande ska det vara tydligt om kommunen ska bygga ett nytt stadshus i Badhusparken.

Leveransmål

Fördjupad basutredning som inkluderar följande punkter:

- Ny detaljplan för Badhusparken.
- Lokal- och funktionsprogram som beskriver projektet med omfattning, kvalitet, utformning och funktionskrav.
- Hur stadshuset kan agera som en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv samt ge möjligheter för kultur och föreningsliv kan mötas.
- Konsekvensanalys kring hur ett nytt stadshus påverkar medarbetarnas arbetsmiljö, vilken nytta som uppstår av en investering samt påverkan på verksamheterna.
- Övergripande investeringskalkyl med beräkning av totalt investeringsbelopp och årlig driftkalkyl.
- Föreslagen driftsform för nytt parkeringshus.

Därefter ska basutredningen ligga som underlag för ett beslut om hur kommunen ska arbeta vidare i frågan om ett nytt stadshus.

3. Genomförande

Förutsättningar

Förutsättningarna för utredningen av ett nytt stadshus är följande.

- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas.
- Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Stadshuset ska stärka Eslövs stadsbild och bidra med höga arkitektoniska värden.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Stadshuset ska stärka Eslövs bild som en attraktiv arbetsgivare.

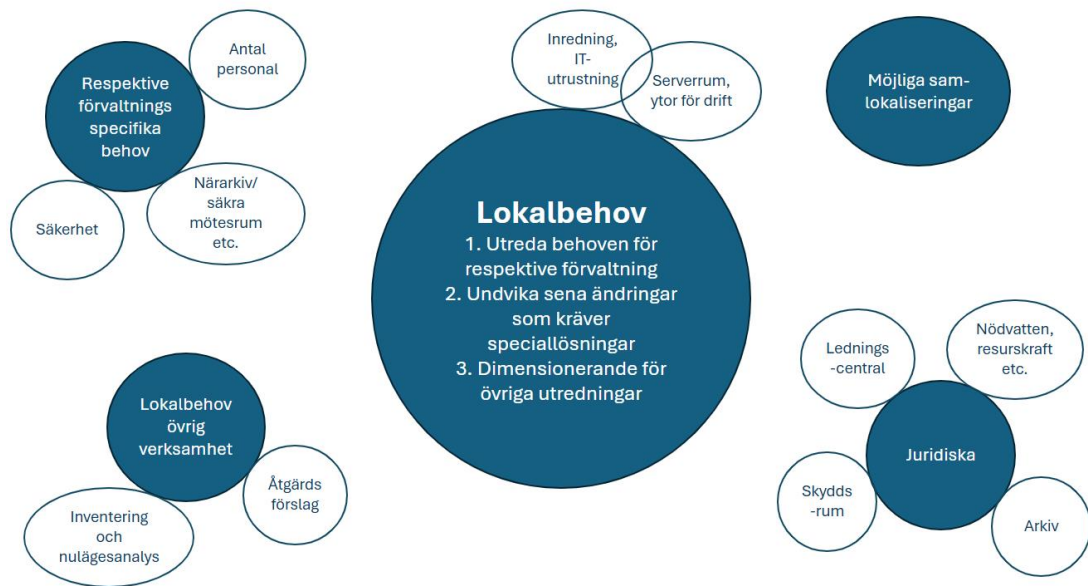
Aktiviteter

Huvuddelen av projektet kommer att innebära att genomföra flera utredningar för att utreda genomförandeförmågan av projektet. Utredningarna kommer att utgå ifrån tre övergripande huvudteman:

1. Lokalbehov

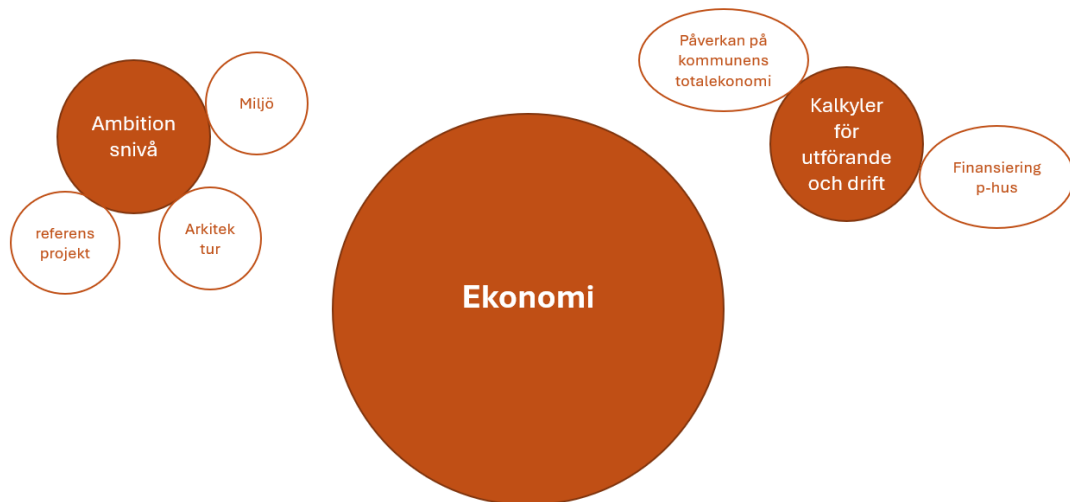
Ett av delområdena handlar om att reda ut vilka behov kommunen har av administrativa lokaler. Dels behöver det redas ut och beslutas vilka funktioner och vilken personal som behöver eller önskas finnas i huset. Därefter behöver det redas

ut vilka krav dessa funktioner har på sina lokaler för att verksamheten ska fungera så effektivt som möjligt. När detta är gjort behöver en avvägning göras mellan behoven och dess ekonomiska konsekvenser på en eventuell nybyggnation. Att reda ut behoven för respektive förvaltnings specifika behov minskar risken för ändringar sent i projektet som kan vara kostnadsdrivande.



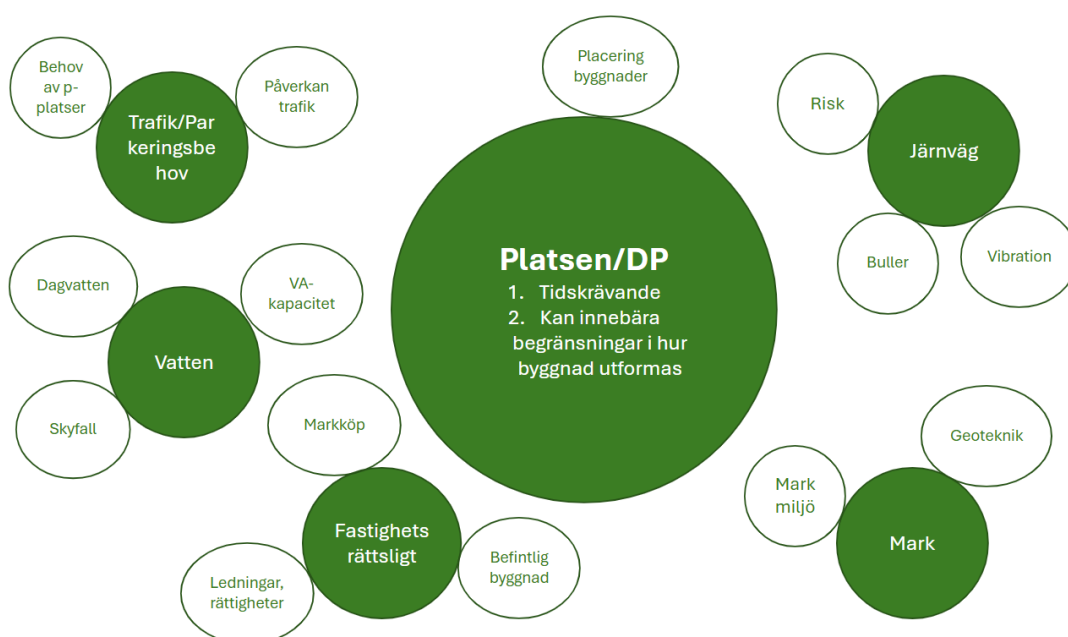
2. Ekonomi

En del av projektet kommer att innebära att ta fram ekonomiska kalkyler för att beskriva vilka ekonomiska konsekvenser som olika vägval i projektet medför. Det behöver även tas beslut om vilken ambitionsnivå ett nytt stadshus ska ha, främst ur ett arkitektoniskt och miljömässigt perspektiv.



3. Platsens förutsättningar

För att reda ut om det är möjligt att bygga ett nytt stadshus vid Badhusparken behöver platsens förutsättningar redas ut inom ramen för en ny detaljplan. Lokaliseringen vid Badhusparken innebär en del tekniska utmaningar som exempelvis riskhantering för farligt gods på järnvägen, ökad trafikmängd i centrum samt hantering av skyfall. Även hur den befintliga byggnaden samt de rättigheter som finns inom fastigheten ska hanteras.



Utöver utredningarna kring förutsättningarna för ett nytt stadshus blir ett delprojekt att reda ut vad det befintliga stadshuset kan användas till om ett beslut om att bygga ett nytt stadshus tas. Först behöver det fördjupas vilka ändamål som fastigheten kan ha, sedan ska de ekonomiska konsekvenserna av detta utredas.

4. Avgränsningar

- Projektet avser endast utredningar kring ett nytt stadshus.
- Utredningarna utgår från att nytt stadshus ska ligga vid Badhusparken.

5. Tidplan

Att sätta en tidsplan för hela projektet är svårt då utredningarna behöver visa vilka fokusområden som krävs, därför sätts endast tider på grind 1 och 2. Under 2025 kommer fokus ligga på de utredningar som bedöms vara avgörande för projektets

genomförbarhet, det vill säga de som bedöms innebära störst risk för projektet. Utredningarna inför grind 1 och 2 kommer att pågå parallellt i tid.

Hösten 2025 Grind 1

Är det troligt att vi kan bygga ett nytt stadshus på platsen?

Utredningarna kring genomförbarheten av att bygga på platsen görs inom befintliga processen för en detaljplan. Första fasen av projektet riktar vi in oss på de delar som bedöms som avgörande för om det är möjligt att bygga på platsen, som exempelvis relationen till järnvägen, trafiksituationen, parkeringshusets förutsättningar samt skyfallsfrågan.

Hösten 2025 Grind 2

Vilka krav och funktioner behöver ett nytt stadshus ha?

I denna fas behöver det beslutas vilka som ska sitta i ett eventuellt nytt stadshus samt vilka krav det finns på byggnaden utifrån verksamhetens perspektiv. Detta inkluderar att ta beslut om det ska finnas lokaler för föreningsliv och politiska möten. Grinden för denna fas är att godkänna ett lokal- och funktionsprogram för stadshuset.

Grind 3

Kan vi bygga ett nytt stadshus på platsen?

Efter grind 1 och 2 passerats ska en avstämning med styrgruppen göras för att ta beslut om vidare utredning beroende av resultatet i de första faserna. Inför grind 3 ska samtliga förutsättningar för hur möjligheterna att bygga ett nytt stadshus ser ut utredas. Utredningarna fördjupas och revideras efter inkomna synpunkter. Förslag på skisser och vidare bearbetning av förslagen bebyggelse görs, genom ett parallellt arkitektuppdrag. I denna fas ska det även redovisas vad det befintliga stadshuset kan använda som och vad detta får för ekonomiska konsekvenser. Utredningar kring ekonomiska konsekvenser och påverkan på verksamheten redovisas.

6. Budget

Avsatta medel för utredningarna under 2025 är 3 000 000 kr. I detta räknas samtliga kostnader för utredning samt personalkostnader för de projektledare som normalt lägger sin arbetstid på investeringsprojekt. Även kostnader för en ny detaljplan kommer att gå på projektets budget. Övriga personalkostnader går på respektive förvaltnings beslutade ram. Inför ett eventuellt genomförande av ett nytt stadshus kommer en ny budget att sättas för ett nytt projekt.

7. Projektorganisation

Projektägare

Kommundirektören är projektägare.

Huvudprojektledare

- Upprättar och följer projektplan och tidplan
- Driver projektet mot syfte och mål.
- Sammankallar kompetenser från olika förvaltningar för arbetsgruppsmöten.
- Kommunikerar, engagerar och motiverar de som deltar i projektet.
- Ansvarar för att beslutad budget följs. Följer upp projektets kostnader löpande.
- Ansvarar för att fördela projektets beslutade medel mellan delprojekten. Godkänner avrop inom ramen för beslutad projektplan.
- Utvärderar arbetet under arbetets gång samt efter projektet slutförts. Rapporterar löpande om projektets framdrift till styrgrupp och arbetsgrupper.
- Löpande kommunikation till projektdeltagare och externa enligt kommunikationsplan.

Styrgrupp (politisk)

Kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp för projektet. Styrgruppen ska besluta om strategiska inriktningar för projektet samt ger klartecken om grindar godkänts och passerats.

Styrgruppen för lokaler (befintlig tjänstemannastyrgrupp)

Agerar stöd i beslut som inte ska tas av politisk styrgrupp samt agerar beredande inför politiska beslut enligt gällande process för lokalförsörjning.

Projektgrupp

Projektgruppen ska agera stöd till huvudprojektledaren och bereda frågor inför beslut. Projektgruppen agerar som en förlängning av ”Styrgruppen för lokaler” om det blir för många frågor att hantera inom den ordinarie lokalförsörjningsprocessen.

Projektgruppen består av:

- Projektägare/Kommundirektör
- Tillväxtchef
- Ekonomichef eller ekonom
- Lokalstrateg

Referensgrupp

- Lokalgruppen ansvarar för att föra fram förvaltningarnas önskemål i projektet.
- Kommundirektörens ledningsgrupp har i uppgift att förankra arbetet inom den egna förvaltningen.

Arbetsgrupper/Delprojektgrupper

Projektet kommer att involvera flera olika förvaltningar och kommer därför delas upp i mindre delprojekt där respektive resurs involveras och skapar mindre arbetsgrupper uppdelat på förvaltningarnas kompetensområden enligt nedan. En delprojektledare tillsätts per utredning som ansvarar för uppföljning inom respektive delprojekt och rapporterar löpande till huvudprojektledare.

Tillväxtavdelningen

Ansvarig för

Hålla samman samtliga utredningar
Lokalprogram utifrån ett övergripande perspektiv
Utredningar kring samlokaliseringar
VA/Dagvatten/Skyfall
Markmiljö/geo
Risk/buller järnväg
Rättigheter/servitut etc.
Detaljplan

Deltagande i

Samtliga utredningar

HR-avdelningen

Ansvarig för

Lokalprogram utifrån ett arbetsgivarperspektiv
Funktionsprogram

Kommunikationsavdelningen

Ansvarig för

Kommunikationsplan

Miljö och samhällsbyggnad

Ansvarig för

Trafikutredning
Utredning kring p-hus
Utformning allmän platsmark

Deltagande i

Markmiljö
Skyfall/dagvatten

Serviceförvaltningen

Ansvarig för

Kostnadsberäkningar/kalkyler för nybyggnation
Bef. byggnads påverkan på projektet

Deltagande i

Utredningar kring samlokaliseringar

Juridiska avdelningen

Ansvarig för

Utredningar kopplade till beredskap, skyddsrum, ledningscentral, arkivutredning

Deltagande i

Behoven av politiska möteslokaler

Ekonomiavdelningen

Ansvarig för

Finansiering

Deltagande i

Kostnadsberäkningar/kalkyler för nybyggnation
Ekonomiska analyser

Kultur och fritid

Ansvarig för

Utredning kring hur kultur och föreningsliv kan mötas i ett nytt stadshus

Deltagande i

Utredning kring samlokaliseringar

8. Beroenden

Projektet är beroende av eller har effekter på andra projekt eller aktiviteter inom Eslövs kommun.

- Inhyrda administrativa lokaler samt andra lokaler som är möjliga att samlokalisera med ett stadshus.
- Kommunens lokalförsörjningsplan och budget.
- Underhållsplan för Stadshuset.
- Vad som är möjligt att göra med det befintliga stadshuset om ett nytt ska byggas.

9. Övergripande kopplingar

Mål:

Eslövs kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare och präglas av ett gott ledarskap avseende rekrytering, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter som ska leda till ett ökat frisktäl.

Koppling:

Ett nytt stadshus förväntas leda till positiva effekter när det gäller medarbetares arbetsmiljö.

Mål:

Ha ett välutvecklat medborgarfokus och en bra service där våra medborgares upplevelse av kommunen överträffar deras förväntningar. Medborgarna ska känna delaktighet och ett bra bemötande samt ha möjlighet till påverkan och kunna bidra med utvecklande idéer.

Koppling:

Ett stadshus har en mycket central roll för den service som kommunen kan erbjuda våra medborgare. Ett väl genomfört stadshus bedöms ha positiva effekter för medborgarna.

10. Kommunikationsplan

Projektet kommer kräva kommunikation både internt och externt. Kommunikationen samordnas av projektledaren i dialog med ansvarig kommunikatör på kommunikationsavdelningen.

En kommunikationsplan ska upprättas av kommunikationsavdelningen och ska bland annat ange hur följande intressenter ska behandlas i projektet.

Berörda:

- Ledningsgruppen
- Arbetstagare
- Invånare
- Facklig förankring
- Politisk förankring
- Politiska beslut

11. Risker

<i>Risk</i>	<i>Konsekvens av risk</i>	<i>Hantering av risk</i>
Förankring medborgare, politiker och medarbetare.	Projektet ej förankrat.	Kommunikationsplan upprättas och följs upp löpande.
Flexibilitet för framtida utvecklingsmöjligheter.	Svårt att bygga ut eller anpassa lokalerna till framtida behov vi inte kan förutse.	Arbeta för att det finns en markreserv att bygga ut stadshuset för i framtiden.
Specifika förvaltningars behov kommer in för sent i processen.	Projektet blir dyrare än om behoven vägs in i tidigt skede.	Tidig inventering kring behoven. Engagera samtliga funktioner som ska sitta i huset.
Resurser och prioritering.	Förseningar i projektet.	Behöver prioriteras förvaltningsöverskridande.

12. Kriterier för projektavslut

För att projektet ska avslutas behöver:

- samtliga förutsättningar kring att bygga ett nytt stadshus vara utredda.
- det finnas en plan för hur arbetet med ett framtida stadshus ska bedrivas.
- samtliga leveransmål ha levererats.

Bilagor:

- Förstudie: Eslövs framtida stadshus av AFRY
- Rapport inför inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus

Revisionshistoria

Version 1 upprättad 2024-12-09