

ESLÖVS FRAMTIDA STADSHUS

Underlag inför inriktningsbeslut 2023-09-18

Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	7
Bakgrund och uppdrag	7
Syfte och mål	7
Metod.....	8
Generella förutsättningar, antaganden och avgränsningar	8
Förutsättningar.....	8
Antaganden.....	9
Avgränsningar	10
Lokalbehov och lokalprogram	11
Alternativ Ombyggnad	13
Nuläge.....	13
Förslag på ombyggnation	14
Genomförande	17
Påverkan på stadsutveckling.....	17
Påverkan på näringsliv	17
Påverkan på klimatet	17
Påverkan på ekonomin	17
Utvecklingsmöjligheter	18
Alternativ Nybyggnad	19
Nuläge.....	19
Förslag på nybyggnation	20
Genomförande	24
Påverkan på stadsutveckling.....	25
Påverkan på näringsliv	28
Påverkan på klimatet	28
Påverkan på ekonomin	29

Utvecklingsmöjligheter	30
Jämförelse av förslagen.....	30
Jämförelse av byggnaderna	31
Jämförelse ekonomi.....	31
Jämförelse av påverkan på stadsutveckling och näringsliv	31
Jämförelse av klimatpåverkan	32
Slutsatser	33

Sammanfattning

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Även om det är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna idag som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett uppskattat underhållsbehov på 58 miljoner fram till 2052. Frågan om hur stadshuset kan utvecklas har därför aktualiserats. Frågan har utretts tidigare, bland annat har det genomförts en förstudie som beskriver hur stadshuset används och fungerar idag samt hur ett framtida stadshus bör utvecklas för att möta nya behov. Förstudien utgick från ett medarbetar- och medborgarperspektiv. Efter förstudien beslutade kommunstyrelsen att Kommunledningskontoret skulle fortsätta utreda frågan om Eslövs framtida stadshus. Uppdraget är att belysa kommunens behov av administrativa lokaler med syftet att möjliggöra ett beslut om det befintliga stadshuset ska byggas om eller om ett nytt stadshus ska byggas.

För att nå målsättningen är det avgörande att de två alternativen kan beskrivas på ett sätt som skapar jämförbarhet. Fokus i utredningen har därför varit på aspekter som kan särskilja de olika alternativen åt och inte att ge en heltäckande bild av hur ett framtida stadshus bör utformas. Det går aldrig att uppnå exakt samma kvaliteter med ett ombyggt hus som det går att skapa med ett nybyggt hus. För att hantera att jämförelseobjekten skiljer sig åt kommer skillnaderna beskrivas så transparent som möjligt.

Det framtida lokalbehovet har identifierats av HR-avdelningen på Kommunledningskontoret och utifrån lokalbehovet har ett lokalprogram tagits fram. I lokalprogrammet beskrivs bland annat att det behövs 336 kontorsplatser, 21 mötesrum och 37 smårum för enskilda samtal. Lokalprogrammet har sedan fungerat som ett underlag för att kunna ta fram skisser. Skisserna har i sin tur fungerat som underlag för en kostnadsuppskattning. Det är viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen är gjord på tidiga skisser och ska endast tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen.

Utredningen presenterar två olika förslag, ett ombyggt stadshus och ett nybyggt stadshus. Ombyggnadsalternativet utgår från att stadshuset renoveras till nyskick. Det är fullt möjligt att ha en lägre ambitionsnivå men utredningen utgår från nyskick för att möjliggöra en rimlig jämförelse mellan alternativen. Förutom en tillbyggnad av matsalen så ryms lokalerna enligt lokalprogrammet i det ombyggda stadshuset, med några få undantag. Ett ombyggt stadshus beräknas kosta mellan 149 och 222 miljoner. Hyran

för stadshuset är idag ca 7,5 miljoner om året. Efter ombyggnation beräknas hyran uppgå till mellan 16 och 20 miljoner om året. Utöver det tillkommer kostnader för moduler under ombyggnadstiden som beräknas till 5 miljoner totalt, vilket belastar kommunens budget under ombyggnadstiden.

Nybyggnadsalternativet innebär att ett nytt stadshus byggs i anslutning till badhusparken. En ny byggnad uppförs i fem plan och den befintliga byggnaden på tomten integreras i stadshuset och byggs på. I anslutning till stadshuset byggs ett parkeringshus för att hantera både kommunens och allmänhetens parkeringsbehov. Ett nybyggt stadshus beräknas kosta mellan 266 och 373 miljoner exklusive parkeringshuset. Hyran beräknas till mellan 19 och 25 miljoner om året. Ifall Eslövs kommun väljer att bygga ett nytt stadshus behöver det gamla stadshuset troligtvis säljas. Stadshuset har i dagsläget ett bokfört värde på 25 miljoner och ifall stadshuset säljs behöver värdet skrivas av vilket belastar det årets resultat. Ifall det går att hitta en köpare som vill nyttja byggnaden som kontor skulle det troligtvis innebära en intäkt för kommunen trots avskrivningen. Ifall det inte går att hitta en lämplig köpare så finns risken att fastigheten behöver säljas för bostadsändamål. Då kommer kommunen troligtvis behöva bekosta en rivning av byggnaden och en sanering av marken. Tillsammans med kostnaden för avskrivningar skulle det bli en rejäl förlust för kommunen. Vid nybyggnadsalternativet är det befintliga huset därför identifierat som en risk som kan leda till ökade kostnader. Vid nybyggnadsalternativet tillkommer även kostnader för parkeringshuset vilket är uppskattat till mellan 110 och 143 miljoner i ytterligare investeringskostnader.

Skillnaden mot lokalprogrammet är inte särskilt stort mellan de båda alternativen. Nybyggnadsalternativet skulle ha luftigare utbildningssalar, större foajé, bättre ytor för träning och en större matsal. Kontorsytorna skulle även gå att utforma något mer ändamålsenligt i nybyggnadsalternativet. Att bygga ett nytt stadshus bedöms dock kosta 136 miljoner mer än att bygga om det befintliga stadshuset till nyskick. Därtill kommer kostnaden för parkeringshuset. Skillnaden är mindre när hyreskostnaden jämförs men även där är nybyggnadsalternativet dyrare.

Nybyggnadsalternativet bedöms också innehålla fler osäkra faktorer och det finns därmed en större risk för ökade kostnader. I genomsnitt kan Eslöv finansiera investeringar på 100 miljoner årligen utan att öka belåningen. Ett nybyggt stadshus med tillhörande parkeringshus skulle därför med största sannolikhet innebära att Eslöv behöva öka sin belåningsgrad.

Ett nybyggt stadshus skulle också orsaka större utsläpp av växthusgaser än ett ombyggt stadshus. För även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de utsläpp som uppstår under själva byggprocessen. Vilka är mycket större vid en nybyggnation än vid en ombyggnation.

Nybyggnadsalternativet skulle troligtvis även öka mängden bilar i centrum vilket gör det mindre attraktivt att gå och cykla. För att få trafiksituationen i centrum att fungera skulle det krävas att åtgärder vidtas för att öka framkomligheten på vägarna men även åtgärder som syftar till att styra om trafik från bil till gång, cykel och kollektivtrafik. Åtgärder i vägnätet är inte beaktat i kostnadsuppskattningen.

Trots utmaningarna med trafiken så är bedömningen att nybyggnadsalternativet skulle ha en positiv effekt på Eslövs centrum. Underlaget för handel och service skulle stärkas och förutsättningarna för att skapa ett attraktivt och levande centrum skulle förbättras. I nybyggnadsalternativet skulle det också vara enklare att utforma stadshuset så att det går att inhysa andra verksamheter. En mer central lokalisering skulle även göra det mer attraktivt för andra aktörer att vilja samlokalisera sig i stadshuset. Ett helt nytt stadshus skulle göra det möjligt att skapa mer attraktiva arbetsplatser än vad som går att göra genom en ombyggnation.

Ombyggnadsalternativet är yteffektivt och kostnadseffektivt men det är viktigt att understryka att det i grunden kommer vara samma hus, med samma struktur. Det kommer upplevas som relativt kompakt även om det blir ljusare, luftigare och fräschare. Ifall det uppstår ett förändrat lokalbehov framöver bedöms det som troligt att det går att göra en tillbyggnad.

Ombyggnadsalternativet innebär även en mindre risk för ökade kostnader då kommunen enklare kan anpassa ambitionsnivån utifrån hur stor investering man önskar göra.

Inledning

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.

Bakgrund och uppdrag

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. Frågan om hur stadshuset kan utvecklas har därför återigen aktualiserats.

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 projektet.

Syfte och mål

Syftet med utredningen är att belysa kommunens behov av administrativa lokaler för att möjliggöra ett välgrundat politiskt ställningstagande kring Eslövs framtida stadshus. Målsättningen med utredningen är att kommunstyrelsen ska kunna fatta ett beslut om ett nytt stadshus ska byggas

eller om det befintliga ska byggas om. Ny trolig användning av det befintliga stadshuset ska också redovisas.

Metod

För att genomföra utredningen har det skapats en projektorganisation. Kommundirektören har varit projektägare, styrgruppen för lokaler inklusive förvaltningschefen för Miljö och Samhällsbyggnad har agerat styrgrupp och därtill har det knutits en mer operativ ledningsgrupp med representanter från Kommunledningskontoret och Serviceförvaltningen. En tjänsteperson på Kommunledningskontoret har varit projektledare för utredningen.

För att nå målsättningen är det avgörande att de två alternativen kan beskrivas på ett sätt som skapar jämförbarhet. Fokus i utredningen har därför varit på aspekter som kan särskilja de olika alternativen åt och inte att ge en heltäckande bild av hur ett framtida stadshus bör utformas. Att jämföra ett nybyggt hus med ett ombyggt hus är ofrånkomligen att jämföra äpplen med päron. Det går aldrig att uppnå exakt samma kvaliteter med ett ombyggt hus som det går att skapa med ett nybyggt hus. För att hantera att jämförelseobjekten skiljer sig åt kommer skillnaderna beskrivas så transparent som möjligt. Utredningen är därför mestadels kvalitativ fränsett jämförelsen av ekonomin som baseras på en översiktlig kostnadsuppskattning.

Generella förutsättningar, antaganden och avgränsningar

Förutsättningar

Detta arbete är en inledande utredning med ambitionen att bistå med ett beslutsunderlag möjliggör ett principbeslut kring Eslövs stadshus. Syftet är inte att underlaget ska besvara alla aspekter som måste beaktas inför byggstart. För att spara på kommunens resurser har så många frågor som möjligt hänskjutits till efter att ett inriktningsbeslut är fattat kring stadshusets framtid.

Då mycket har hänt sedan tidigare utredningar, framförallt Covid19 pandemin, kommer inte tidigare framtagna skisser och förslag används som förutsättningar utan fungera som underlag. Detta gäller framförallt vilka arbetsformer och lokalbehov som föreligger då detta har påverkats mycket av pandemin.

Tidigt i utredningen framgick att de båda alternativens ekonomiska påverkan hade en avgörande betydelse. Utredningen har därför fokuserat på att ta fram ett underlag som möjliggör en kostnadsjämförelse. Utredningens inriktning var varit uppe för avstämning på kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 april 2023. Då framgick att även påverkan på stadsutveckling och näringsliv var aspekter som hade stor betydelse. Vidare framfördes att utgångspunkten bör vara att rådhuset fortsätter fungera som ett annex och att det fanns en oro kring hur parkeringsbehovet kunde tillgodoses framöver. Under arbetets gång har det även inkommit synpunkter från tjänstemannaorganisationen att klimataspekten bör belysas.

Antaganden

Kommunledningskontoret utgår från att Eslövs framtida stadshus ska vara kommunägt. I samband med utredningen om ett nytt demensboende togs det fram ett PM ” Ägande av nytt särskilt boende med inriktning på demens”. Där konstateras att när kommunen har ett relativt långsiktigt lokalbehov, vilket ett stadshus bedöms vara, är det mest ekonomiskt fördelaktigt för kommunen att äga sina verksamhetslokaler. Då den bedömningen gjordes i närtid ser utredningen inga behov av att ompröva slutsatsen.

HR-avdelningen på Kommunledningskontoret har utrett hur arbetsformerna har förändrats sedan pandemin och vilket lokalbehov det kommer generera framöver. I utredningsarbetet har förstudien från AFRY varit ett viktigt referensmaterial. Arbetsformerna och lokalbehovet som HR-avdelningen har identifierat har inte genomgått en bredare behandling utan har fungerat som ett antagande som utredningen har baserats på. Inför vidare utredning bör både arbetsformer och lokalbehov genomgå en bredare behandling och djupare utredning.

Då kommunen nyligen har gjort stora investeringar i att färdigställa rådhuset till kontorslokaler och mötesrum för kommunens anställda så baseras utredningen på antagandet att rådhuset kommer fungera som ett annex till stadshuset även framöver.

I utredningen har kommunledningskontoret antagit att ifall stadshuset ska byggas om så ska ambitionsnivån motsvara nyskick. Detta för att göra en jämförelse med ett nybyggnadsalternativ någorlunda rättvis.

För alternativet nybyggnation antas att parkeringsbehovet tillgodoses med ett parkeringshus. Utredningen antar vidare att parkeringshuset ska bära sina egna kostnader via parkeringsavgifter.

Avgränsningar

För att hushålla med kommunens resurser och för att utredningen inte ska dra ut allt för mycket på tiden har flera avgränsningar varit nödvändiga att göra. Då målsättningen har varit att kunna ge en bild av skillnaden mellan de båda alternativen har aspekter som bedöms ha en likvärdig kostnadsverkan inte beaktats i någon högre utsträckning. Dels har olika förvaltningars särbehov inte beaktats i någon högre utsträckning då samma verksamheter antas vara aktuella för båda alternativen. Innehållet i husen, ex möbler eller digital utrustning har inte heller beaktats. Skisser på hur ett nytt eller ombyggt stadshus kan se ut har tagits fram men ska endast ses som underlag för kostnadsuppskattningen.

Under utredningen har det framkommit att det finns ett intresse av att flytta in annan extern verksamhet i stadshuset, dels för att stärka samverkan inom kommunkoncernen men även för att göra stadshuset mer välbesökt av medborgarna. Frågan bedöms vara för omfattande för att belysas inom ramen för inriktningsbeslutet. Utredningen kommer därför endast bedöma ifall ett ombyggt eller ett nybyggt stadshus kan rymma de lokaler som beskrivs i lokalprogrammet. Ifall någon annan verksamhet även ska inrymmas i stadshuset bör den frågan utredas ytterligare efter ett inriktningsbeslut.

Då förstudien från AFRY fokuserade på medborgarens och medarbetarens perspektiv och där medarbetare involverats har denna utredningen inte genomfört ytterligare förankringsprocesser. Efter att ett inriktningsbeslut är fattat är det nödvändigt att återigen involvera medarbetare och medborgare.

För att bedöma en byggnads klimatpåverkan är ett vanligt verktyg livscykelanalyser. Inom ramen för den här utredningen har det inte funnits förutsättningar att genomföra en fullständig beräkning av klimatpåverkan. Livscykelanalyser kan dock användas för flera ändamål. Denna utredning kommer genomföra en enklare livscykelanalys, som utgår från Boverkets Referensvärden för klimatpåverkan, för att identifiera vilka aspekter som har en betydande miljöpåverkan för respektive alternativ¹. De identifierade aspekterna kan sedan jämföras för att uppskatta vilket alternativ som har störst klimatpåverkan.

¹ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

Lokalbehov och lokalprogram

Utgångspunkten är att de verksamheter som idag utgår från stadshuset även kommer göra det framöver. Utredningen har även tagit höjd för att den administrativa personalen från Vård och Omsorgsförvaltningen som idag utgår från Vasagatan ska kunna rymmas i stadshuset framöver. På så sätt blir större delen av Vård och Omsorgsförvaltningens administrativa personal samlad på en plats. Det kan vara aktuellt att omlokalisera fler verksamheter men det behöver utredas vidare efter ett inriktningsbeslut.

För att kunna identifiera lokalbehovet så behöver den framtida personalstyrkan uppskattas. Det är en komplex fråga då mängden personal inte korrelerar med befolkningsutvecklingen. Utifrån en omvärldsbevakning och dialog med andra kommuner är utredningens bedömning att dagens personalmängd uppräknat med 10 % är ett rimligt antagande.

HR avdelningen på Kommunledningskontoret har fått i uppdrag att ta fram ett underlag som beskriver verksamhetens behov. Det underlaget har legat till grund för lokalprogrammet.

Lokalprogrammet utgår ifrån att distansarbete under några dagar i veckan kommer vara norm för kommunens administrativa personal. Det blir därför ännu viktigare att skapa arbetsplatser som förenklar för medarbetarna att känna samhörighet med sin arbetsgrupp. Utgångspunkten är därför en struktur liknande dagens där förvaltningar och avdelningar förfogar över designerade ytor.

Under en längre period har det varit en trend med aktivitetsbaserade arbetsplatser. Dock har forskning på senare år visat att det finns en hel del problem med att sitta i stora landskap, både vad gäller effektivitet och arbetsmiljö². Utifrån smittskyddssynpunkt är stora kontorslandskap inte heller särskilt ändamålsenligt. I lokalprogrammet är utgångspunkten därför att kontorsytorna fortsatt bör vara i form av kontorsrum i olika storlekar. Normen är delade kontorsrum för två till fyra medarbetare och samtliga arbetsplatser ska vara standardiserade. I lokalprogrammet har inte medarbetarna sin "egen" arbetsplats vilket möjliggör ett något reducerat antal platser i relation till antal tillsvidareanställda. Medarbetare kan av personliga eller verksamhetsskäl behöva fasta platser och dessa behöver identifieras av respektive verksamhet.

² Afry, (2021). Förstudie: Eslövs framtida stadshus

Tabell 1. Behov av kontorsplatser enligt lokalprogram

Förvaltning	Medarbetare idag	Medarbetare + 10%	Kontorsplatser
Klk	108	119	103
BoU	79	87	76
Mos	57	63	55
VoO	105	116	100
Politik	2	2	2
Totalt	351	386	336

Utöver förvaltningarnas utpekade kontorsytor bör öppna arbetsytor tillgängliga för alla skapas. Både för att göra det enkelt att jobba nära varandra över förvaltnings- och avdelningsgränser och för att skapa arbetsplatser där medarbetare som till vardags inte arbetar i stadshuset kan känna sig välkomna att arbeta. Ytorna bör vara flera och av olika karaktär, så som kontorslandskap, projektrum och arbetsplatser placerade utomhus.

Det finns behov av mötesrum och utbildningssalar i olika storlekar. Ett framtida stadshus bör ha något fler mötesrum än vad som finns idag.

Då delade kontor är standard behövs mindre rum för digitala möten och samtal. Dessa ska finnas tillgängliga i nära anslutning till kontorsrummen samt i anslutning till de allmänna ytorna. Därtill behövs säkra samtalsrum.

Tabell 2. Behov av mötesrum enligt lokalprogram

Typ av mötesrum	Antal personer	Antal rum
Stort mötesrum	130 - 150	1
Utbildningssalar	30 - 40	4
Mötesrum	10 - 15	21
Smårum	1 - 2	37

I lokalprogrammet är all hantering av mat, kaffe och porslin samlat till en matsal istället för att varje avdelning har sitt eget pentry. Matsalen behöver då bli större än dagens Majkens och gå att dela av. Utspritt i stadshuset ska det finnas sociala ytor för fika och umgänge. För att öka medarbetarnas vilja till motion och aktivitet bör träningsutrymme finnas med omklädningsrum och duschar.

Då medarbetare som standard inte har eget kontor behövs skåp/garderob för förvaring av personliga saker.

Huset behöver ha en inbjudande och snygg men säker entré. Denna behöver även kompletteras med möjlighet för medarbetarna till in- och utgång via alternativa dörrar.

Garage för kommunens bilar behövs. I större utsträckning än idag om fler verksamheter än vad som är fallet nu ska utgå från stadshuset. Parkering och cykelparkering behövs.

Övriga ytor som behövs är förråd, posthantering, arkiv, teknikrum med skrivare/kopiatorer och toaletter.

Alternativ Ombyggnad

Utgångspunkten har varit att ta fram ett ombyggnadsalternativ som möjliggör en jämförelse mot en nybyggnation. Därför utgår utredningen från att stadshuset ska renoveras upp till motsvarande nyskick.

Ambitionsnivån i en eventuell framtida ombyggnad behöver utredas ytterligare efter ett inriktningsbeslut. Skisser har tagits fram för att kunna bedöma ifall det uppskattade lokalbehovet går att inrymma i ett framtida stadshus och för att möjliggöra en kostnadsuppskattning. De ska därför inte ses som färdiga förslag utan som diskussionsunderlag. I ombyggnationen ingår hela plan 1 och plan 2 samt arkiv och träningsutrymmen i källaren.

Nuläge

I stadshuset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar. Från stadshuset utgår idag tjänstepersoner från Kommunledningskontoret, Miljö och Samhällsbyggnad, samt administrativ personal från Barn och Utbildning och Vård och Omsorg. Byggnaden har en total area på ca 12 000 kvm och ligger på fastigheten Gullvivan 1 vid Gröna Torg i södra Eslöv. Byggnaden består av källare under del av huset. I källaren finns garage, arkiv, servrar, samt tränings- och omklädningsrum. På grund av risken för översvämning hade en annan placering av servrar och arkiv varit önskvärd. På plan 1 finns kontorslokaler och kafeteria och på plan 2 finns kontorslokaler och sammanträdesrum. Uppå taket är fläktrum placerade. I anslutning till stadshuset finns ytterligare parkeringsplatser och Edelbergsparken. Stadshuset är placerat på en gammal deponi och därför är risken stor för markföroreningar. Deponin är under utredning.

Fram till 2052 har serviceförvaltningen identifierat att det planerade underhållsbehovet uppgår till ca 58 miljoner. Där ingår bland annat: nya

fönster, takbyte, renovering av kontor, mötesrum och korridorer, nya radiatorer, nya utvändiga ventilationsaggregat och ett nytt kök till Majkens.

Eslövs rådhus renoverades under 2021 och 2022 och omvandlades till ytterligare kontorsplatser för kommunens administrativa personal. Rådhuset fungerar idag som ett annex till stadshuset. Efter renoveringen av rådhuset påbörjades en omflyttning av den administrativa personalen. Medarbetare från Barn och Utbildning samt Vård och Omsorg som tidigare var placerade på Åkermans väg flyttades till stadshuset och Serviceförvaltningen och Kultur och Fritidsförvaltningen flyttade till rådhuset. Som en konsekvens av omflyttningen har en ombyggnation av foajén och en mindre del av Serviceförvaltningens gamla lokaler genomförts. Säkra samtalsrum finns nu på plan 1 i stadshuset.

Förslag på ombyggnation

Förslaget utgår ifrån att stadshuset renoveras upp till motsvarande nyskick och att rådhuset behålls som ett annex. Den befintliga planlösningen med korridorer och cellkontor behålls för att minimera påverkan på installationer, toaletter och bärande delar. Dock eftersträvar förslaget att öppna upp korridorerna mer. Tillsammans med glasdörrar och glaspartier in till korridorerna skulle det skapa en ljusare och luftigare upplevelse. Trapphus, och andra bärande delar av byggnaden lämnas i förslaget intakt. Ombyggnationen innebär bland annat: ny planlösning, nya ytskikt, nya installationer och nya fönster.

Stadshuset är idag strukturerat runt moduler på 120 cm vilket styr exempelvis rummets storlek, fönsternas placering och ventilationens dragning. Förslaget är att behålla den strukturen vid ombyggnationen. Normen är att det sitter två personer i varje rum och att de rummen består av tre moduler på 120 cm. I skisserna finns det även ett antal mindre rum för en person som består av två moduler samt några större rum för en person som består av tre moduler då det bedöms vara lämpligt att kommunalråd och förvaltningschefer har tillgång till något större rum. Ett standardrum för två personer är redan idag vanliga i stadshuset. De uppfyller kraven på arbetsmiljö men är relativt kompakta. Utredningen bedömer att vi i normalfallet inte har behov av stora kontorsutrymmen då medarbetare inte ska förvara något material på rummen. De anställda spenderar också mindre tid på rummen än förr då vi har övergått till att arbeta hemma i större utsträckning. Det kommer även finnas fler mindre mötesrum och smårum för samtal. Förslaget visar att behovet av kontorsplatser, mötesrum och små samtalsrum går att tillgodose genom en ombyggnation. De säkra

samtalsrummen är samma som idag. I förslaget finns även två projektrum och två kontorslandskap. En utökning av matsalen bedöms dock kräva en tillbyggnad vilket är med i skisserna och kostnadsuppskattningen. I lokalprogrammet finns ett större utrymme för träning än i dagsläget. I förslaget är det dock samma utrymme som idag. I förslaget ligger även kommunarkivet kvar i källaren, vilket inte är en optimal lösning.

Figur 1. Ett standardkontor för två personer



Skiss 2. Ombyggt stadshus plan 1



FUNKTIONELL UPPDELNING

[Light Blue]	ADRIKETS FÖRENING	21 RUM / 107 m ²
[Light Green]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	2 RUM / 107 m ²
[Light Yellow]	KONFERENS / FÖRELÄSNING	1 RUM / 30 m ²
[Light Purple]	REKREATIONSSAL / MOTERUM	24 RUM / 311 m ²
[Light Orange]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	16 RUM / 81 m ²
[Light Red]	FÖRENINGSSAL / FÖRELÄSNING	4 RUM / 104 m ²
[Light Blue-Gray]	FÖRENINGSSAL / FÖRELÄSNING	12 RUM / 102 m ²
[Light Green-Gray]	VÅRUM / FÖRENINGSSAL	8 RUM / 107 m ²
[Light Yellow-Gray]	REKREATIONSSAL	10 RUM / 107 m ²
[Light Orange-Gray]	KÖK / KANTIN	8 RUM / 107 m ²
[Light Purple-Gray]	TRÄNINGSUTRUM	2 RUM / 107 m ²
[Light Red-Gray]	ARBET	2 RUM / 107 m ²
[Light Blue-Gray]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	8 RUM / 107 m ²

PLAN 10
 BTA 4 213 m²
 BSA 4 063 m²

PLAN 10 / BV
 SKALA 1:400

Skiss 1. Ombyggt stadshus plan 2



FUNKTIONELL UPPDELNING

[Light Blue]	ADRIKETS FÖRENING	10 RUM / 102 m ²
[Light Green]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	2 RUM / 102 m ²
[Light Yellow]	KONFERENS / FÖRELÄSNING	8 RUM / 102 m ²
[Light Purple]	REKREATIONSSAL / MOTERUM	16 RUM / 102 m ²
[Light Orange]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	8 RUM / 102 m ²
[Light Red]	FÖRENINGSSAL / FÖRELÄSNING	4 RUM / 102 m ²
[Light Blue-Gray]	FÖRENINGSSAL / FÖRELÄSNING	12 RUM / 102 m ²
[Light Green-Gray]	VÅRUM / FÖRENINGSSAL	8 RUM / 102 m ²
[Light Yellow-Gray]	REKREATIONSSAL	10 RUM / 102 m ²
[Light Orange-Gray]	KÖK / KANTIN	8 RUM / 102 m ²
[Light Purple-Gray]	TRÄNINGSUTRUM	2 RUM / 102 m ²
[Light Red-Gray]	ARBET	2 RUM / 102 m ²
[Light Blue-Gray]	REKREATIONSSAL / FÖRELÄSNING	8 RUM / 102 m ²

PLAN 11
 BTA 3 851 m²
 BSA 3 700 m²

PLAN 11 / 1 TR
 SKALA 1:400

Genomförande

Ombyggnationen av stadshuset bör genomföras i tre etapper där en flygel i taget byggs om. Det innebär att ungefär en tredjedel av personalen utryms och växelvis arbetar utanför stadshuset under ombyggnadstiden.

Utredningen räknar därför på att moduler för ca en tredjedel av personal behöver iordningsställas. Den begränsade tillbyggnaden som skulle krävas för att utöka Majkens bedöms inte kräva en ny detaljplan. Tillbyggnaden skulle ske över garaget och bör förslagsvis ske samtidigt som bjälklaget i garaget åtgärdas.

Påverkan på stadsutveckling

En ombyggnation bedöms inte ha en större påverkan på stadsutvecklingen.

Påverkan på näringsliv

En ombyggnation av stadshuset bedöms inte ha en större påverkan på näringslivet.

Påverkan på klimatet

Den föreslagna ombyggnationen berör inga av de största utsläppskällorna under produktionsfasen då stomme och fasad lämnas intakt. Men det finns fortfarande aspekter som bedöms ha en betydande miljöpåverkan utifrån boverkets referensvärden. Byte av fönster, dörrar och glas bedöms ha en betydande miljöpåverkan och kan utgöra 7 - 8 procent av de totala utsläppen under produktionsfasen. Den nya planlösningen bedöms också ha en betydande miljöpåverkan, högt räknat kan det utgöra ca 10 % av den totala utsläppen under produktionsfasen³. Även installationer kan ha en betydande miljöpåverkan. Men det som framförallt driver upp utsläppen för installationer är ventilation, golvvärme och hissar⁴. Golvvärme är inte aktuellt, ventilationen behålls delvis och hissarna behålls även om de renoveras. De nya installationer som berörs av en ombyggnation bedöms därför inte utgöra en aspekt med betydande miljöpåverkan.

Påverkan på ekonomin

För att genomföra en uppskattning av investeringskostnaden har Eslövs kommun tagit in en extern konsult som har gjort en kostnadsuppskattning

³ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

⁴ Larsson, M., Erlandsson, M., Malmqvist, T., & Kellner, J. (2016). Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.

baserat på framtagna skisser. Det är viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen är gjord på tidiga skisser och ska bara tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen. Därför redovisas investeringskostnaden i ett intervall.

Kostnaden för ombyggnationen per kvadratmeter uppskattas till intervallet 16 000 kr till 24 000 kr. Det motsvarar en investeringskostnad för ombyggnationen, inklusive klimatskal och byggherrekostnader på mellan 149 miljoner och 222 miljoner. I den beräkningen ingår åtgärder som redan är inplanerat som underhåll fram till 2052. Klimatskalet är den del av byggnaden som gränsar mot den yttre omgivningen, vilket motsvarar tak, fasad med mera. I beräkningen ingår inte lös inredning såsom möbler, aktiv IT utrustning samt övriga tillkommande driftskostnader så som exempelvis flyttkostnader och städkostnader.

Under ombyggnationen som bedöms pågå under två år behöver en tredjedel av personalen inhysas i tillfälliga lokaler. I utredningen har vi antagit att det kommer ske i moduler. Den totala kostnaden för moduler uppskattas till 5 miljoner. Kostnaden för moduler är driftskostnader som belastar resultaten för de år som ombyggnationen pågår.

Idag är hyreskostnaden för stadshuset ca 7,5 miljoner årligen. Ombyggnationen genererar ytterligare hyreskostnader på mellan 8,5 och 13 miljoner. Det innebär att hyran efter ombyggnationen ligger på mellan 16 och 20 miljoner årligen.

Tabell 3. Kostnad ombyggnation

Typ av kostnad	Min	Max
Projektkostnad	-149 000 000 kr	-222 000 000 kr
Projektkostnad kr/m ²	-16 000 kr	-24 000 kr
Total hyreskostnad	-16 000 000 kr	-20 000 000kr

Utvecklingsmöjligheter

Två olika tillbyggnader till stadshuset är tänkbara. Antingen skulle en av flyglarna kunna förlängas in i parken längs Trehäradsvägen, vilket skulle kräva en ny detaljplan. I detta skede bedöms det som troligt att en ny plan kan antas men en tillbyggnad kan påverkas av behov av vattenhantering samt grundläggningsförhållanden. Ett annat alternativ skulle vara att bygga till ytterligare en flygel som binder samman två av flyglarna och skapar en innergård runt Majkens restaurang.

Alternativ Nybyggnad

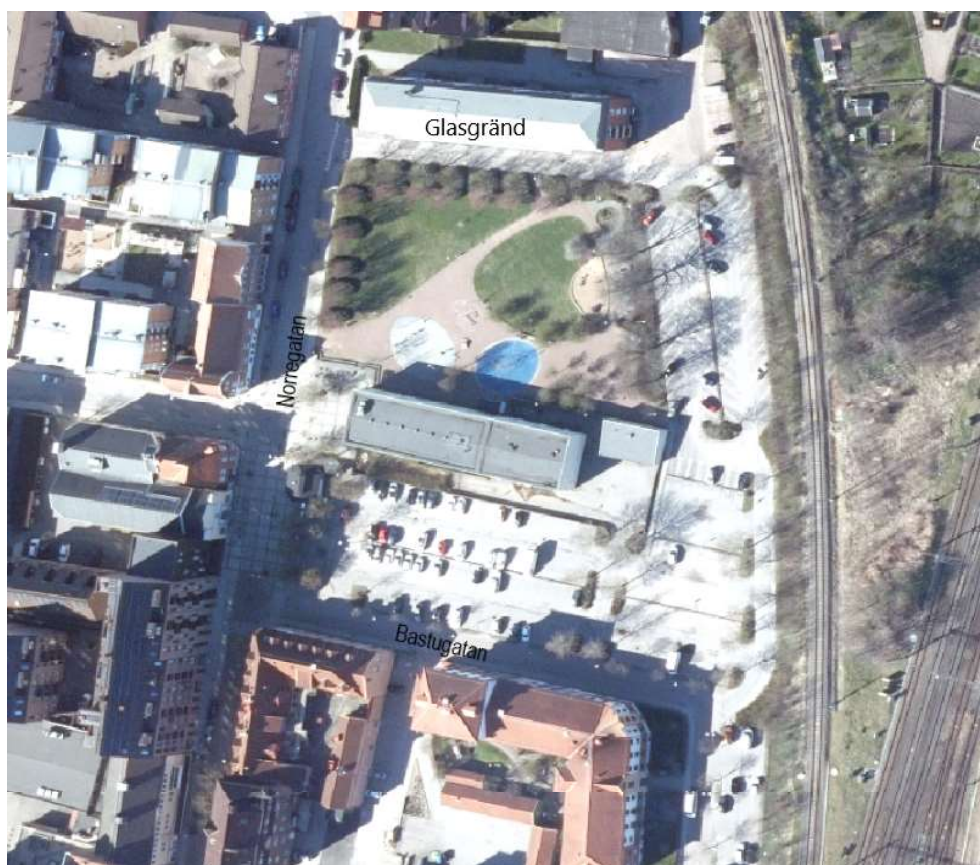
I tidigare utredningar framkom att en mer central placering av stadshuset var önskvärd. När ett alternativ till dagens stadshus har utretts har det egentligen bara funnits en plats som varit aktuell för ett nytt stadshus. Utredningen har därför antagit att ett nytt stadshus skulle placeras vid Badhusparken. En utmaning har varit att hitta en rimlig ambitionsnivå när vi ska skissa på ett nytt stadshus.

Nuläge

Den plats som är aktuell för ett nytt stadshus benämns i utredningen som badhusområdet och utgör platsen mellan Glasgränd, Bastugränd och Norregatan. Hela området är 13 500 kvm stort. På platsen finns idag Badhusparken, en gammal telestation som ligger på fastigheten Badhusparken 1, samt en stor mängd markparkeringar. 10 meter öster om området går Marieholmsbanan.

Badhusparken 1 och telestationen ägs av Eslövs Bostads AB (EBO), övrig mark ägs av kommunen. Vid en initial kontakt har EBO uttryckt sig positivt kring att sälja fastigheten. I dagsläget hyr Telia in sig i en fjärdedel av källaren, och har ett 25 årigt hyresavtal. Övriga delar av byggnaden används ej. Då byggnaden står mestadels tom kan platsen upplevas som öde och otrygg. Området är i dagsläget ett riskområde för skyfall, vilket begränsar hur stor yta som kan tas i anspråk för ytterligare bebyggelse. Då omkringliggande bebyggelse är relativt hög bedöms det vara möjligt att uppföra ett stadshus i flera plan.

Figur 2. Karta badhusområdet



Förslag på nybyggnation

Utredningen utgår ifrån att Telia fortsatt kommer ha verksamhet i källaren. Runt byggnaden går en stor mängd kablar och det finns flera olika servitut. I dagsläget är det därför svårt att avgöra i vilken omfattning det går att riva bottenvåningen utan orimliga kostnader. Plan 2 bedöms däremot kunna rivas. En mer heltäckande utredningen kring telestationen behövs om kommunstyrelsen avser gå vidare med nybyggnadsalternativet. Utredningen utgår ifrån ett värsta scenario där vi behöver behålla plan 1 av telestationen och att den integreras i stadshuset. Totalt uppgår nybyggnationen till 8 875m² BTA⁵, vilket är mindre än dagens stadshus.

⁵ Bruttoarea, BTA = summan av alla våningsplans yta och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Beräknades enligt svensk standard SS 21054:2009 till och med den 17 mars 2020. Beräknas därefter enligt SS 21054:2020

Skiss 3. Nybyggt stadshus, situationsplan

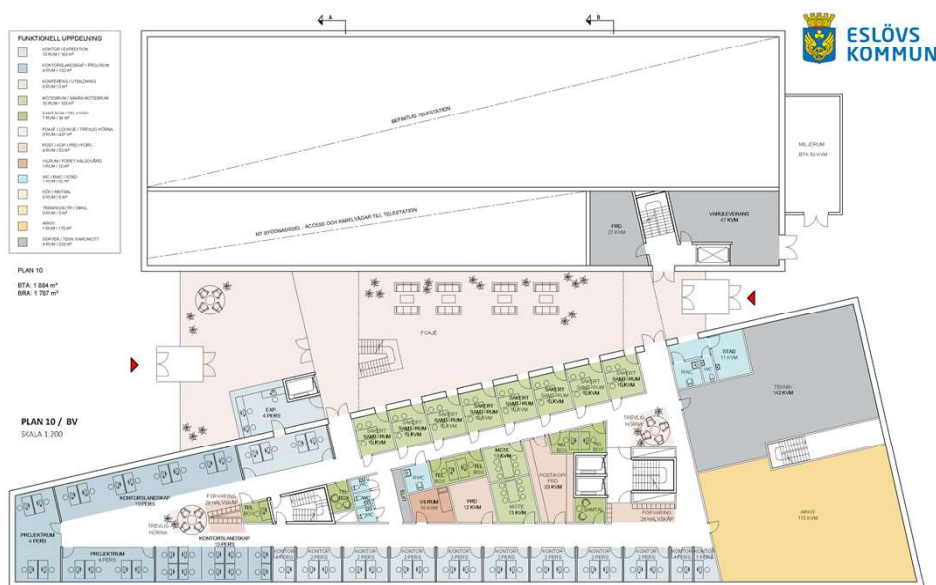


Förslaget innebär att stadshuset uppförs på den södra delen av tomten. Stadshuset består av en helt ny huskropp i fem plan bredvid den gamla telestationen samt två plan som byggs ovanpå telestationen och de binds samman med två passager. Förslaget innebär att Badhusparken lämnas i stora delar obebyggd. Däremot kommer det troligtvis krävas att parken anpassas för att också kunna hantera dagvatten vid kraftiga skyfall. På den östra delen av badhusområdet planeras det för att uppföras ett parkeringshus i fyra plan. Parkeringshuset är dimensionerat för att kunna möta parkeringsbehovet för både kommunens anställda och medborgare. Parkeringshuset skulle även fungera som bullerskydd gentemot järnvägen. En fråga som behöver utredas ytterligare är parkeringshusets avstånd till järnvägen. För att kunna spara så mycket av parken som möjligt är det önskvärt att placera parkeringshuset så nära järnvägen som möjligt. Det innebär i så fall att avståndet mellan parkeringshuset och järnvägen är mindre än vad som anges i trafikverkets generella råd. Det finns dock flera exempel på när man har byggt närmare järnvägen än vad som anges i

riktlinjerna. Andra åtgärder krävas då för att säkerställa att byggnaden är säker och att utryckningsfordon kan nå fram till järnvägen.

På plan 1 är huvudentrén mot Norregatan. På andra sidan gatan ligger stadsbiblioteket. Från huvudentrén tar man sig in i en stor Entréhall. På östra sidan finns mottagning av varuleveranser samt arkiv och teknikutrymmen. Resten av den södra byggnaden består av kontor, mindre mötesrum samt kontorslandskap. Den norra byggnaden är fortsatt telestation och helt isolerad från övriga delar av stadshuset.

Skiss 4. Nybyggt stadshus plan 1



På plan 2 består den södra byggnaden av kontor, mindre mötesrum samt samtalsrum. Den norra byggnaden består av mötesrum och större utbildningssalar samt serverrum och träningsutrymmen.

Plan 3 består den södra byggnaden av kontor, små mötesrum och samtalsrum. Den norra byggnaden består av restaurang, matsal och takterrass. Takterrassen ska ha en del under skärmtak med arbetsplatser och en öppen del.

Skiss 5. Ombyggt stadshus plan 2



Skiss 6. Nybyggt stadshus plan 3



På plan 4 och 5 finns det ytterligare två våningsplan på den södra byggnaden och de består precis som tidigare av kontor, mindre mötesrum och samtalsrum.

Skiss 7. Nybyggt stadshus plan 4



Genomförande

För att genomföra bebyggelsen krävs att kommunen köper in Badhusparken 1 av EBO samt att en ny detaljplan antas. Varken köpet eller detaljplanen bedöms utgöra något allvarligt hinder. En utmaning kommer dock vara att hantera den stora mängd kablar som finns på tomten.

En ytterligare frågeställning är vad som sker med det befintliga stadshuset ifall ett nytt stadshus ska byggas. Utredningen har tittat på två olika alternativ för det befintliga stadshuset. Antingen att det säljs eller att det är kvar i kommunens regi men får en annan funktion. Som underlag för bedömningen har en oberoende värdering av stadshuset genomförts. Värderingen konstaterade att det mest ekonomiska skulle vara att sälja stadshuset som kontorshotell. Det kommer troligtvis ta lång tid innan hela huset är uthyrt och därför värderades stadshuset endast till 40 miljoner. Efterfrågan på så stora kontorsytor i Eslöv är dock svårbedömd. Ifall stadshuset inte går att sälja som kontor skulle alternativet vara att sälja tomten för bostadsändamål. Då är fastigheten värderad till 11 miljoner. I det alternativet kommer dock kommunen troligtvis behöva ansvara för rivning

av byggnaden och sanering av marken. Inför en rivning behöver det även utredas ifall det kan finnas giftiga ämnen i själva byggnaden som kräver särskild hantering.

Ett ytterligare alternativ är att behålla stadshuset i kommunal regi och hitta ett alternativt användningsområde. Två alternativ har utretts. Att nyttja stadshuset som demensboende eller att nyttja stadshuset som skola och förskola. Efter en ganska kort utredning går det att konstatera att det inte är lämpligt att omvandla stadshuset till demensboende då det skulle kräva stora ingrepp i installationer och den bärande konstruktionen. Att omvandla stadshuset till kombinerad skola och förskola bedöms vara mer görbart. Byggnaden bedöms kunna inrymma en förskola med sex avdelningar samt 32 lärosalar. Att omvandla stadshuset till skola skulle kräva en omfattande ombyggnad med bland annat utökning av våtrum, ett nytt stort trapphus och en helt ny utemiljö. Troligtvis skulle ventilationen också behöva byggas ut och en idrottshall byggas till. En ny detaljplan behöver också tas fram. Barn och Utbildningsförvaltningen anser att platsen och byggnaden är intressant för skolverksamhet men att det i dagsläget är oklart ifall deras lokalbehov är så pass omfattande att det motiverar en ombyggnad av stadshuset.

Parallellt med bygget av stadshuset behöver det byggas ett parkeringshus på tomten och gatunätet i staden behöver anpassas för att kunna mata trafiken till parkeringshuset.

Påverkan på stadsutveckling

Kommunledningskontoret har gjort en översiktlig bedömning av vilka konsekvenser en placering av stadshuset i Badhusparken ger ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Stadsbyggnad är ett brett begrepp och för att avgränsa frågeställningen har Kommunledningskontoret framförallt bedömt konsekvenserna genom att fokusera på stadsliv och stadsbild. Stadsliv beskriver människors aktiviteter och rörelser i staden och stadsbild är ett begrepp som används för att beskriva det övergripande intrycket av stadens bebyggelse, gaturum och gröna ytor.

En central placering av stadshuset bedöms ha flera positiva effekter på stadslivet. Stadshuset är en stor arbetsplats med många besökande. När fler människor rör sig bidrar det till att hålla centrum levande och tryggt. Ett stadshus bör vara lättillgängligt eftersom det innehåller många funktioner som inte kan erbjudas någon annan stans. En central placering bedöms öka tillgängligheten eftersom det möjliggör besök till stadshuset när man är i centrum och gör andra ärenden. Dessutom är det lättare att ta sig till med tåg

och buss. Stadshuset är också medborgarnas hus, inte bara politikerna och tjänstepersonernas. En central placering bedöms underlätta samutnyttjande och öppenhet då det innebär en närhet till andra verksamheter.

Ett stadshus som är lokaliserat till badhusområdet bedöms ha följande positiva konsekvenser för Eslövs stadsliv:

- Stadshusets medarbetare och besökare bidrar till en ökning av antalet människor som rör sig i Eslövs centrum under dagtid. Dagbefolkning är viktigt för ett levande och tryggt centrum. Idag har Eslövs centrum en liten dagbefolkning eftersom antalet arbetsplatser i centrum är litet.
- En större dagbefolkning ger ett bättre underlag för handel och service i centrum
- Närheten till Stadsbiblioteket skapar goda förutsättningar för utvecklingen av en attraktiv gemensam utemiljö. En utemiljö som är kopplad till målpunkter, det vill säga platser dit många har ärende, har goda förutsättningar att användas i stor omfattning, vilket bidrar till ökad trygghet.
- Närheten till tågstation och busshållplatser innebär att medarbetare och besökare enkelt kan ta sig till stadshuset med kollektivtrafik
- En central placering underlättar för samutnyttjande då det innebär bättre kommunikationer samt närhet till andra verksamheter. Det skulle gagna såväl Eslövs invånare som medarbetare.
- Blandade funktioner bidrar till fler aktiviteter över dygnet

Inom stadsbyggnad är det grundläggande att rätt byggnad och funktion ska vara på rätt plats. Stadshuset är en representativ byggnad och ansiktet utåt för Eslövs kommun. Representativa byggnader planerar man så att de blir framträdande i stadsbilden. Det görs genom central placering och utformning av byggnaden. Stadsplanerare talar om hierarkier av stadsrum och byggnader. En stad som har många olika nivåer av stadsrum och byggnader upplevs ha en stor mångfald i stadsbilden. En stor mångfald anses positivt då det ger en rikare upplevelse av staden.

Kommunledningskontoret bedömer att ett centralt stadshus skulle ge Eslövs centrum en större variation och göra stadskärnan mer attraktiv. En attraktiv stadskärna är viktigt för Eslövs tätort men påverkar även bilden av hela kommunen.

Ett stadshus som är lokaliserat till badhusområdet medför flera positiva konsekvenser för Eslövs stadsbild:

- Bilden av en kommun påverkas av hur städernas kärnor ser ut. Ett stadshus som ökar centrumets attraktivitet gör därför också Eslöv mer attraktivt som kommun
- Ett nytt stadshus i centrum stärker Eslövs varumärke, och understryker vikten av demokrati genom att utforma stadshuset som en välkomnande målpunkt och ett framträdande landmärke i staden.
- Ett nytt stadshus tillför en ny arkitektonisk karaktär i Eslövs stadskärna, och ökar på så sätt variationen i den byggda miljön
- Ett nytt centralt placerat stadshus bör ge Eslövs centrum ett tillskott av högkvalitativa, väl gestaltade offentliga rum
- Genom att utforma stadshuset som en målpunkt i centrum placeras byggnaden på rätt plats i stadens hierarki. Såväl invånares som besökares förmåga att läsa staden och navigera i den underlättas av att byggnader är logiskt placerade, med viktiga funktioner i centrum. En stad med tydlig struktur är lättare att orientera sig i, vilket stärker känslan av trygghet samt ger en rikare upplevelse av stadsmiljön.
- En placering av stadshuset i centrum, nära stadsmuseet och stadsbiblioteket, ger en klustereffekt. De olika verksamheterna kan stötta varandra samt dra fördel av varandras besökare.

Kommunledningskontoret bedömer att det finns få negativa konsekvenser av en central placering av stadshuset för Eslövs stadsbild eller stadsliv. En möjlig negativ konsekvens för stadsbildens kan vara om det byggs ett stadshus som förfular och är utan samklang med omgivningen. Ett centralt stadshus kan också ge negativa konsekvenser för stadslivet om det inte används tillräckligt mycket. De aspekterna har dock kommunen rådighet över. Kommunledningskontoret har i bedömningen utgått från att ett eventuellt nytt stadshus ges ändamålsenlig och arkitektoniskt kvalitativ utformning och funktion.

Det finns dock en negativ konsekvens som har med stadsbyggnad att göra, men som inte platsar under kategorierna stadsliv och stadsbild. De som kommer med bil kommer att få en något sämre tillgänglighet. Det är mer omständligt att köra in i centrum och parkera i ett parkeringshus än att åka till dagens placering vid en infartsväg. En central placering av stadshuset med tillhörande parkeringshus kommer troligtvis även innebära utmaningar för Eslövs vägnät. Ringsjövägen/Östergatan är idag den mest trafikerade infartsvägen till centrum. Många fordon passerar förbi torget för att ta sig vidare mot de västra delarna i Eslöv. Detta beror delvis på att korsningen Trehäradsvägen/väg 113 inte har en cirkulationsplats.

Att placera ett stadshus så pass centralt och i närheten av Östergatan kommer generera ytterligare trafik i centrum. Fler bilar i centrum kan i sin tur ha en negativ påverkan på gående och cyklisters framkomlighet.

Ett stadshus behöver även vara tillgängligt med bil. Att placera ett stadshus centralt i Eslöv kommer därför troligtvis kräva ytterligare åtgärder för att förbättra trafikflödena i centrum. Både åtgärder för att öka framkomligheten på vägarna men även åtgärder som syftar till att styra om trafik från bil till gång, cykel och kollektivtrafik.

Påverkan på näringsliv

I relation till Eslövs totala befolkning så är det få som arbetar i kommunen. Det innebär i sin tur en utmaning när man vill skapa ett levande och attraktivt centrum. Ifall stadshuset lokaliseras till badhusområdet skulle det förbättra underlaget för handel och service i centrum, vilket skulle ha en positiv påverkan på näringslivet.

Då en central placering av stadshuset ökar tillgängligheten till Eslövs lunchrestauranger så minskar behovet av att stadshuset har en egen lunchrestaurang. Ifall stadshuset inte har en egen lunchrestaurang skulle det stärka underlaget för de befintliga lunchrestaurangerna ytterligare.

Påverkan på klimatet

Ett nybyggt stadshus innehåller alla aspekter som kan ha betydande miljöpåverkan under själva produktionsfasen. Framförallt är det stomme, fasad, husunderbyggnad och installationer vilket är de främsta källorna till utsläpp under produktionsfasen och utgör ca 70 % av de utsläppen⁶.

En nybyggnation medför också en risk för att det tillkommer utsläpp relaterade till en rivning av det gamla stadshuset. Ett nybyggt stadshus kan dock vara mer energieffektivt och kan på så sätt minska utsläppen som härrör från energianvändningen från själva driften av stadshuset. Hur mycket det påverkar utsläppen beror i sin tur på kommuns val av el- och fjärrvärmemix. Då Eslövs kommun redan idag endast använder fossilfria bränslen för uppvärmning och el, så får energieffektiviseringar en mindre påverkan på utsläppen.

⁶ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

Påverkan på ekonomin

Precis som för ombyggnadsalternativet är det viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen för nybyggnation är gjord på tidiga skisser och ska framförallt tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen.

Kostnaden per kvadratmeter för nybyggnation bedöms till intervallet 30 000 kr till 42 000 kr. Det motsvarar en projektkostnad för nybyggnation inklusive byggherrekostnader på mellan 266 och 373 miljoner. I beräkningen ingår inte lös inredning såsom möbler, lös IT utrustning, flyttkostnader samt fullständiga kostnader för att iordningsställa marken runt om stadshuset. Beräkningen baseras på normal grundläggning. Utöver projektkostnad tillkommer kostnad för markköp av Badhusparken 1, vilket uppskattas till någonstans mellan fyra och sex miljoner.

Hyran för ett nybyggt stadshus beräknas till intervallet 19 till 25 miljoner årligen.

Tabell 4. Kostnad nybyggnation

Typ av kostnad	Min	Max
Projektkostnad	-266 000 000 kr	-373 000 000 kr
Kostnad mark	-4 000 000 kr	-6 000 000 kr
Projektkostnad kr/m ²	-30 000 kr	-42 000 kr
Hyreskostnad	-19 000 kr	-25 000 kr

Vid en nybyggnation tillkommer dock både kostnader och intäkter för det befintliga stadshuset. I dagsläget finns det fortfarande ett bokfört värde på stadshuset motsvarande 25 miljoner. Vid en försäljning måste det avskrivas vilket belastar det årets resultat. Ifall huset säljs kommer det dock generera en intäkt. För kontorsändamål har stadshuset blivit värderat till 40 miljoner. Ifall kommunen lyckas sälja av stadshuset för kontorsändamål och får ett pris som motsvarar värderingen så väger det upp avskrivningen och kan generera ett tillskott på 15 miljoner. Men ifall stadshuset inte går att sälja som kontor utan måste säljas som bostäder blir kostnaden en annan.

Kommunen behöver fortfarande skriva av det resterande värdet på 25 miljoner men därutöver tillkommer troligtvis en kostnad för rivning av stadshuset och sanering av marken. Det bedöms medföra en kostnad på ca 17 miljoner (kostnaden är någonstans på ett intervall mellan 14 och 20 miljoner). För bostadsändamål är marken endast värderad till 11 miljoner.

Det innebär i slutändan att en försäljning av stadshuset kan innebära en förlust på ca 31 miljoner vilket belastar det årets resultat.

Tabell 5. Alt 1 försäljning av stadshuset för kontorsändamål

Bokfört värde	-25 000 000 kr
Försäljning till kontor	40 000 000 kr
Totalt	+15 000 000 kr

Tabell 6. Alt 2 försäljning av stadshuset för bostadsändamål

Bokfört värde	-25 000 000 kr
Försäljning till bostäder	11 000 000 kr
Rivning av Gullvivan 2	-17 400 000 kr
Totalt	-31 400 000 kr

För att ett stadshus på badhusområdet ska vara möjligt bedömer utredningen att ett parkeringshus behöver byggas. För att ersätta de parkeringsplatser som idag finns på badhusområdet och de som finns vid stadshuset behöver parkeringshuset ha en kapacitet på 420 parkeringsplatser. Det uppskattas kosta mellan 110 och 143 miljoner i ytterligare investeringskostnad. För att parkeringshuset ska bära sina egna kostnader uppskattas parkeringsavgiften till 10 kr i timmen vid en beläggning på 40 %.

Utvecklingsmöjligheter

Generellt är en nybyggnation alltid mer flexibel än en ombyggnation. Badhusområdet är relativt stor och möjliggör viss framtida tillbyggnad. Skyfallsproblematiken innebär dock vissa begränsningar i hur stor del av ytan som bör hårdgöras. Troligtvis skulle det vara enklare att från början addera fler våningar ifall man önskar få in fler verksamheter. Det finns även stora möjligheter att utveckla utemiljön runt huset så att det skapar attraktiva stadsrum.

Jämförelse av förslagen

Jämförelsen är uppdelad i fyra delar. Först jämfördes de olika kvalitativa aspekterna av själva byggnaderna. Därefter jämförs de olika kostnaderna. Den ekonomiska jämförelsen av alternativen utgår från ett medelvärde på det redovisade kostnadsintervallet. Sedan jämförs alternativens påverkan på stadsutveckling och näringsliv och avslutningsvis deras klimatpåverkan.

Jämförelse av byggnaderna

Det nybyggda stadshuset är ca 500 kvm mindre än det ombyggda stadshuset. Antalet mötesrum är likvärdigt mellan alternativen. Däremot är mötesrum och utbildningsrum större och luftigare i nybyggnadsalternativet, särskilt de stora rummen. Även träningslokal, entréhall och lounge samt restaurang och matsal är större i nybyggnadsalternativet. Antalet kontor är likvärdigt men i nybyggnadsalternativet är rummen mer ändamålsenligt utformade och korridorerna är något bredare. I nybyggnadsalternativet har kommunarkivet och varumottagningen fått en bättre placering.

Ombyggnadsalternativet kommer vara mer yteffektivt än nybyggnadsalternativet men nybyggnadsalternativet kommer troligtvis upplevas som ljusare och luftigare.

Jämförelse ekonomi

Nybyggnadsalternativet bedöms vara ca 136 miljoner dyrare än ombyggnadsalternativet. Kvadratmeterpriset är 15 tusen kronor dyrare för nybyggnadsalternativet. Hyreskostnaden är fyra miljoner kronor dyrare per år för nybyggnadsalternativet. Vad gäller övriga kostnader, vilket är driftskostnader, så uppskattas de till 5 miljoner för ombyggnadsalternativet. Nybyggnadsalternativet kan istället få en intäkt av försäljningen av stadshuset vilket är uppskattat till 15 miljoner efter avskrivningar. Det bygger dock på att huset säljs som kontor och det finns en osäkerhet kring den reella efterfrågan.

Tabell 7. Jämförelse av kostnader

Typ av kostnad	Ombyggnation	Nybyggnation
Projektkostnad	-189 000 000 kr	-325 000 000 kr
Projektkostnad per m2	-20 000 kr	-36 000 kr
Hyreskostnad	-18 000 000 kr	-22 000 000 kr
Övriga kostnader	-5 000 000 kr	15 000 000 kr

Jämförelse av påverkan på stadsutveckling och näringsliv

Ett nybyggt stadshus bedöms medföra positiva effekter på stadsutvecklingen i Eslöv. Centrum stärks och blir troligtvis mer tryggt och attraktivt med ett mer centralt placerat stadshus. Underlaget för handel och service kommer stärkas. Däremot kommer ett centralt placerat stadshus med tillhörande parkeringshus troligtvis öka antalet bilar i centrum och försämma trafiksituationen. Tillgängligheten med kollektivtrafik skulle dock bli något bättre med nybyggnadsalternativet.

Jämförelse av klimatpåverkan

När utsläppen från en byggnad ska beräknas utifrån ett livscykelperspektiv beaktas både utsläpp som sker under produktionen av byggnaden, under tiden som den används samt vid byggnadens slutskede.

Under själva byggprocessen kommer alternativet nybyggnation bidra till avsevärt högre utsläpp än alternativet ombyggnation då de komponenter i byggprocessen som främst bidrar till ökade utsläpp är stomme, fasad, husunderbyggnad och installationer.

Nybyggnadsalternativet kommer troligtvis vara mer energieffektivt och ha en lägre klimatpåverkan för driften av byggnaden.

Vid nybyggnadsalternativet finns det även en risk att det tillkommer utsläpp för rivningen, men det är osäkert.

Enligt en rapport från Sveriges byggindustrier utgör byggskedets andel av livscykelns klimatpåverkan hela 50 - 70 procent beroende på val av el- och fjärrvärmemix⁷. Även om det nybyggda stadshuset skulle ha mycket höga hållbarhetsambitioner och exempelvis utgå från en stomme i trä, visar forskning från flerbostadshus i trä att byggprocessen fortfarande utgör 30 - 62 procent av den totala klimatpåverkan beroende på val av el- och fjärrvärmemix⁸. Då Eslövs kommun varken använder fossila bränslen vid uppvärmning eller el så kommer energianvändningen utgöra en mindre del av byggnadens klimatpåverkan och byggprocessen en större del.

Utredningen gör därför bedömningen att även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de ökade utsläppen som uppstår under byggprocessen.

Slutsatser

Utifrån jämförelsen går det att dra ett antal slutsatser. Skillnaderna mot lokalprogrammet är inte särskilt stora mellan alternativen.

Nybyggnadsalternativet skulle ha luftigare utbildningssalar, större foajé, bättre ytor för träning och en större matsal. Kontorsytorna skulle även gå att utforma något mer ändamålsenligt. Att bygga om ett nytt stadshus bedöms dock kosta 136 miljoner mer än att bygga om det befintliga stadshuset till

⁷ Malmqvist, T., Erlandsson, M., Francart, N., & Kellner, J. (2018). Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus–LCA av fem byggsystem.

⁸ Larsson, M., Erlandsson, M., Malmqvist, T., & Kellner, J. (2016). Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.

nyskick. Skillnaden är mindre när hyreskostnaden jämförs men även där är nybyggnadsalternativet dyrare. Vad gäller övriga kostnader beror det på vad som sker med det befintliga stadshuset. En försäljning kan generera en intäkt men ifall det inte går att sälja huset som kontor så kan försäljningen istället resultera i en förlust. Försäljningen av stadshuset bör därför ses som en risk med nybyggnadsalternativet. Nybyggnadsalternativet bedöms generellt innehålla fler osäkerheter och det finns därmed en större risk för ökade kostnader. Ombyggnadsalternativet innebär en lägre risk för ökade kostnader då kommunen enklare kan anpassa ambitionsnivån utifrån hur stor investering man önskar göra. I genomsnitt kan Eslöv finansiera investeringar på 100 miljoner årligen utan att öka belåningen. Ett nybyggt stadshus med tillhörande parkeringshus skulle därför med största sannolikhet innebära att Eslöv behöver öka sin belåningsgrad.

Ett nybyggt stadshus skulle också öka utsläppen. För även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de ökade utsläppen som uppstår under själva byggprocessen. Vilka är mycket större vid en nybyggnation än vid en ombyggnation.

Nybyggnadsalternativet skulle troligtvis även öka mängden bilar i centrum vilket gör det mindre attraktivt att gå och cykla. För att få trafiksituationen i centrum att fungera skulle ytterligare åtgärder krävas. Trots utmaningarna med trafiken är bedömningen att nybyggnadsalternativet skulle ha en positiv effekt på Eslövs centrum. Underlaget för handel och service skulle stärkas och förutsättningarna för att skapa ett attraktivt och levande centrum skulle förbättras. Badhusområdet är idag en ganska ödslig och tråkig plats och det finns en stor samhällsnytta i att utveckla området. I nybyggnadsalternativet skulle det också vara enklare att utforma stadshuset så att det går att inhysa andra verksamheter, en mer central lokalisering skulle troligtvis även göra det mer attraktivt för andra aktörer att vilja samlokalisera sig i stadshuset. Med ett helt nytt stadshus skulle det även vara möjligt att skapa mer attraktiva arbetsplatser än vad som går att göra genom en ombyggnation.

Vad gäller ombyggnadsalternativet är det yteffektivt och kostnadseffektivt men det är viktigt att understryka att det i grunden kommer vara samma hus, med samma struktur. Det kommer upplevas som relativt kompakt även om det blir ljusare, luftigare och fräschare. I det förslag som tagits fram är arkivets placering i källaren inte heller löst vid en ombyggnad. Ifall det uppstår ett förändrat lokalbehov framöver bedöms det som troligt att det går att göra en tillbyggnad.