

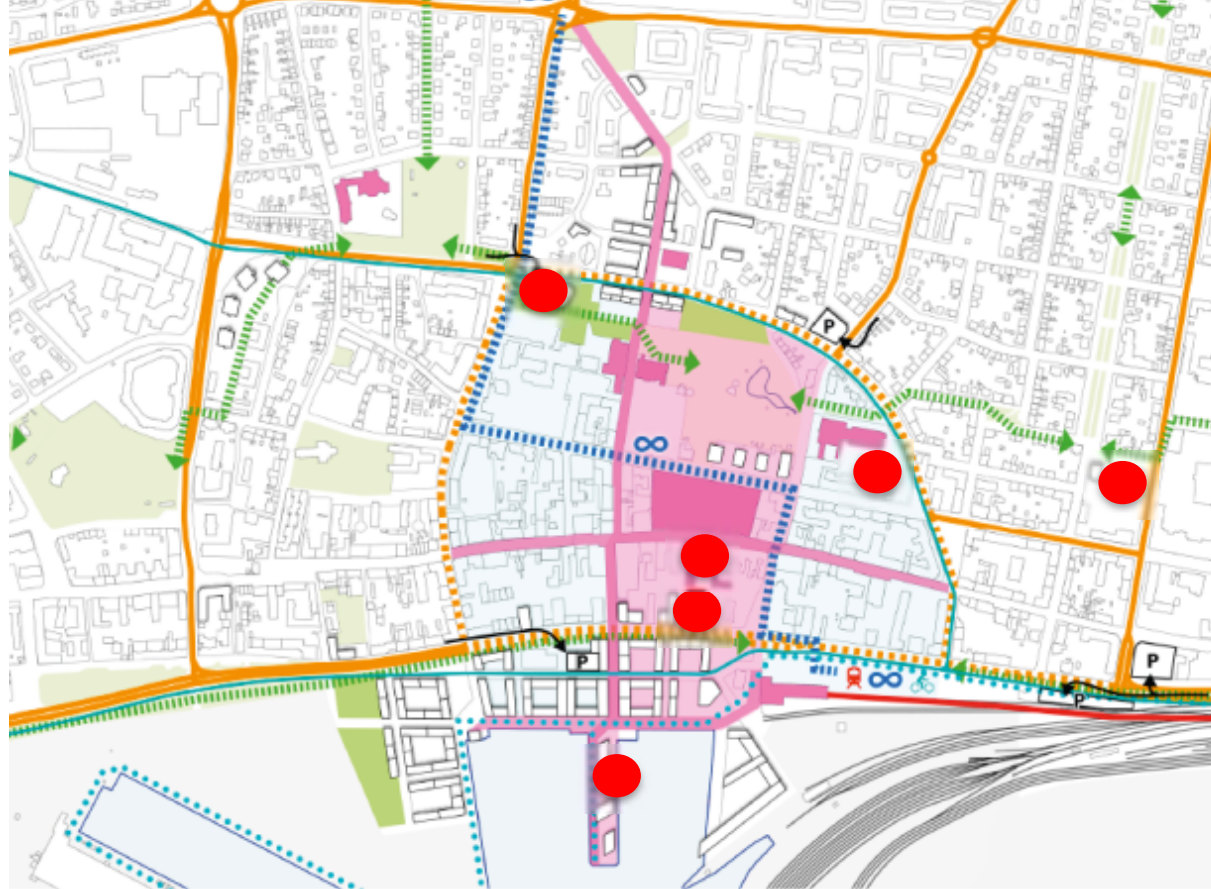
Rådhus 2.0 ---- 6 alternativ



TRELLEBORGS KOMMUN

## 6 alternativ

Mittelbron  
Herkules  
Badhuset  
Övre  
Forum  
0-alternativ



Rådhus  
2.0



TRELLEBORGS KOMMUN

## Ytberäkningar

Vid nybyggnad av 500 arbetsplatser eller fler har det här räknats med 20 m2 LOA per arbetsplats i det fall byggnaden kan få en utbredning som gynnar effektiv planlösning. I de fall platsen /tomten inte medger en byggnadskropp utan byggnaden måste delas upp i mindre huskroppar har det räknats med 22 m2 LOA per arbetsplats.

Vid byggnad av 180 arbetsplatser eller färre har det räknats med 30 m2 LOA per arbetsplats.

## Investeringskostnaderna

Investeringskostnaderna är beräknade per m2 och i 2017 års kostnads-läge utifrån idag pågående kontorsbyggnationer.

Detta ger en investeringskostnad av 620 000:- per arbetsplats vid byggnation av 500 arbetsplatser eller fler i samma byggnadsvolym. (20 m2/arbetsplats)

Vid uppdelning i mindre huskroppar ger det en investeringskostnad på 682 000:- per arbetsplats. (22 m2/arbetsplats)

Investeringskostnad för byggnation av 140 respektive 170 arbetsplatser ger en kostnad av 924 000:- per arbetsplats. (30 m2/arbetsplats)

Investeringskostnaden för de alternativ där det behövs extraordinära insatser för markberedning innan byggstart eller där kommunen inte är markägare de har alternativen belastats med en extra kostnad.

## Driftskostnadsökningar

I alternativen Mittelbron, Herkules och Badhuset är byggnadsvolymer för 500 arbetsplatser möjliga. Detta möjliggör för samtliga centrala delar av förvaltningsorganisation kan samlas under samma tak. Alternativen har även med de mötesrum och fullmäktigessal som behövs. En lokal för fullmäktige kan även nyttjas av externa arrangemang som konserter, teater, etcetera och kan bli en tillgång för staden.

I alternativen Övre, Forum och O- alternativet ersätts respektive behålls kontoren som idag finns i befintligt rådhuskvarter. Detta innebär att resterande del av förvaltningsorganisationen stannar kvar i befintliga lokaler. Kostnaderna för dessa per år har då räknats med utifrån 2016 års kostnadsnivå i driftskostnadsökningen. Detta ger att alla alternativen är jämförbara i avseende driftskostnad/år.

## Parkeringar

Vid beräkning av behovet av parkering för respektive förslag har Gällande p-norm använts som säger 0,3 parkeringsplatser per anställd i zon 1.

För att jämförbara alternativen har kostnaderna för parkeringar



# Mittelbron

## Kommunationer

Angöringen med bil kan via Hamngatan och ny gata genom Sjöstaden där även parkeringar kan anläggas. Parkeringsbehovet enligt norm är 150 p-platser.

GC vägar ansluts till stadens befintliga och nytt stråk längs hamnen.

Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 300 m. Avståndet till centrum, Valen är 400 m.

## Byggnadsvolymer

Illustrationen visar byggnadsvolymer som innehåller 11 000 m<sup>2</sup> LOA, vilket omsatt till arbetsplatser ger ca 500 st.

Den långsträckt byggnadsvolymen ger inte optimal planlösning för denna typen av kontor. Byggnadsvolymen har här föreslagits att delas in i tre huskroppar med varierande höjd, tre till sex våningar efter intentionen i FÖP:en.

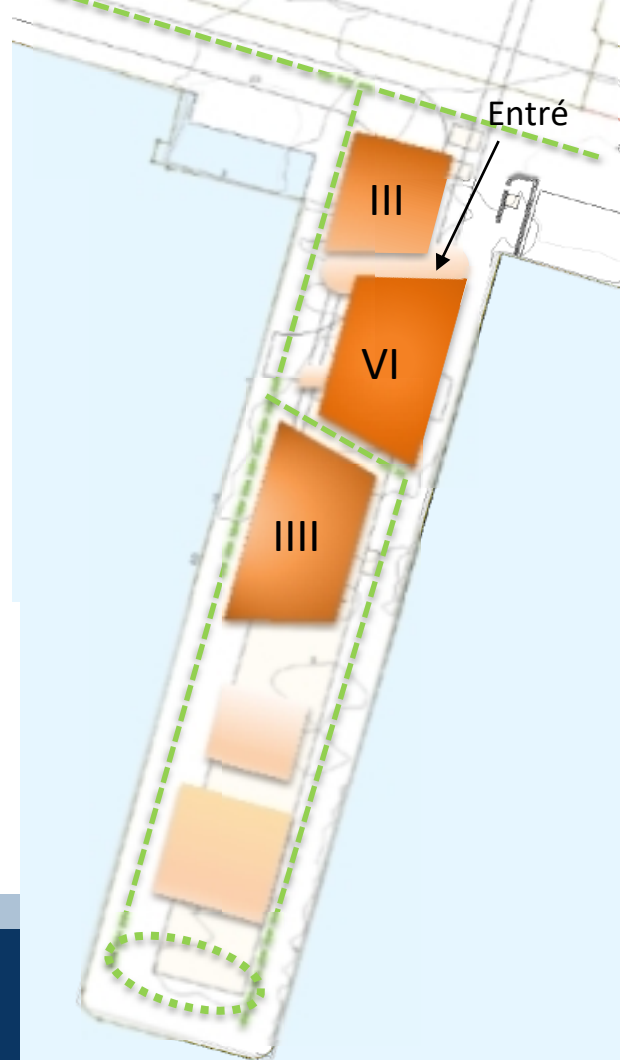
## Tidplan

FÖP för Trelleborgs stad 2025 ligger som underlag. Vidare planarbete måste förlja tidplanen för Sjöstaden och färjeterminalens flytt som är planerat till 2023

Detta ger en byggstart tidigast 2023, med färdigställande 2025

## Marken

Det finns inga undersökningar idag som visar på konditionen av Mittelbrons konstruktion, varför det inte med någon större säkerhet går att beräkna kostnaderna för att bereda marken för byggnation av föreslagna volymer ( grovt antagen kostnad ligger med i investeringskostnaderna). Det kommer även att komma krav på att byggnader här ska skyddas utifrån en havsnivåhöjning till + 3.0 m



# Herkules

## Kommunationer

Angöringen med bil kan ske via Hamngatan. Parkeringsgarage under huset möjliggör för varuintag och 50 p-platser. Det totala parkeringsbehovet enligt norm är 150 p-platser. GC vägar ansluts till stadens befintliga stråk.

Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 160 m. Avståndet till centrum, Valen är 100 m.

## Byggnadsvolymer

Illustrationen visar byggnadsvolymer som innehåller 10 000 m<sup>2</sup> LOA, vilket omsatt till arbetsplatser ger ca 500 st.

Den rektangulära byggnadsvolymen i sju våningar ger optimal planlösning för projektbaserade arbetssätt och medger flexibla lösningar. Byggnadsvolymen följer de intentioner som finns i planprogrammet för kv Herkules, Rådhuskvarteret. Byggnaden skulle kunna ges en större yta än vad behöver och därför även kunna innehålla externa verksamheter eller bostäder

## Tidplan

Det antagna planprogrammet möjliggör för en omedelbar ändring av detaljplanen, vilket gör att projektet kan följa nuvarande investeringsplan och stå färdigt under 2021.

## Marken

Marken är byggbar utan några extra insatser i form av saneringar eller utgrävningar. Det kommer att komma krav på att byggnader här ska skyddas utifrån en havsnivåhöjning till + 3.0 m.





# Badhuset 5

## Kommunationer

Angöringen med bil kan via Nygatan. Markparkering är möjlig att anordna på Badhuset 1,2 med ca 30 platser. Det totala parkeringsbehovet enligt norm är 150 p-platser.

GC vägar ansluts till stadens befintliga..

Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 225 m. Avståndet till centrum, Valen 200 m.

## Byggnadsvolymer

Illustrationen visar byggnadsvolymer som innehåller 11 000 m<sup>2</sup> LOA, vilket omsatt till arbetsplatser ger ca 500 st.

De uppdelade byggnadsvolymer ger inte optimal planlösning för denna typen av kontor. Byggnadsvolymer har här föreslagits att delas in i tre större huskroppar, samt även ta den gamla brandstationen i anspråk. Byggnadshöjderna varierar från tre till åtta våningar.

## Tidplan

Byggnation inom kvarteret Badhuset kräver en detaljplaneändring. Förutsättningarna för att bygga Rådhuset på kvarteret Badhuset är att Trygghetens hus byggs och Räddningstjänsten flyttar.

Detta ger en byggstart tidigast 2020, med färdigställande 2022.

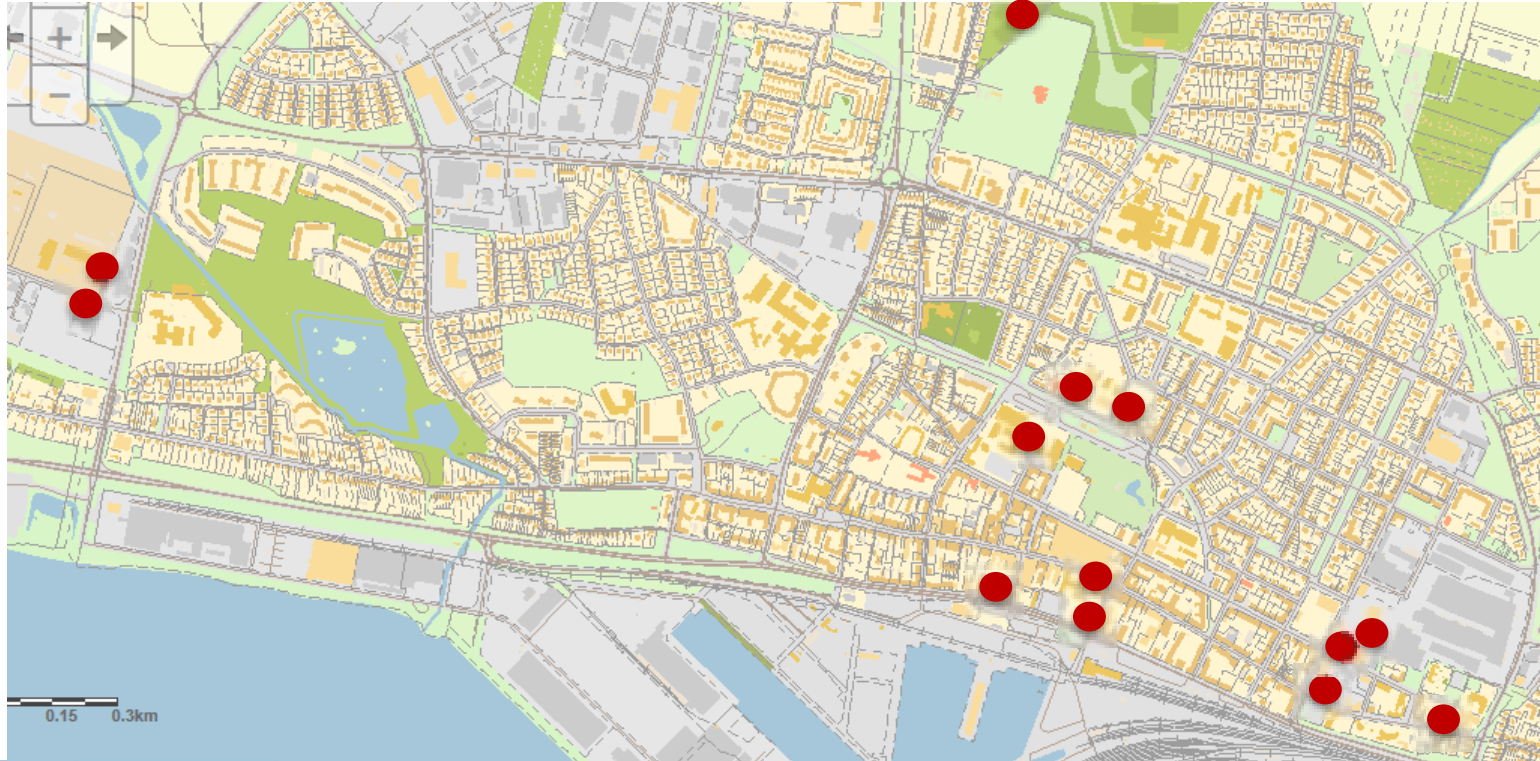
## Marken

Marken inom kvarteret är förorenad och behöver saneras. Kostnader för rivning och sanering för att få marken byggbar är svåra att uppskatta utan vidare utredningar, men en uppskattad kostnad har tagits med i kalkylen.



# Kommunförvaltningar i staden

Vid val av alternativ – Övre, Forum, 0-alternativ (befintligt Rådhuskvarter) måste större delen av förvaltningsorganisationen vara kvar i befintliga externa lokaler, vilka har markerats på kartan.



# Övre

## Kommunationer

Angöringen med bil kan via Valldammsgatan. Planprogrammet för Övre föreslår parkeringshus i sex våningar. Nybyggnaden av kontor kräver ett tillskott på parkeringar med 42 platser enligt norm.

Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 850 m. Avståndet till centrum, Valen är 475 m.

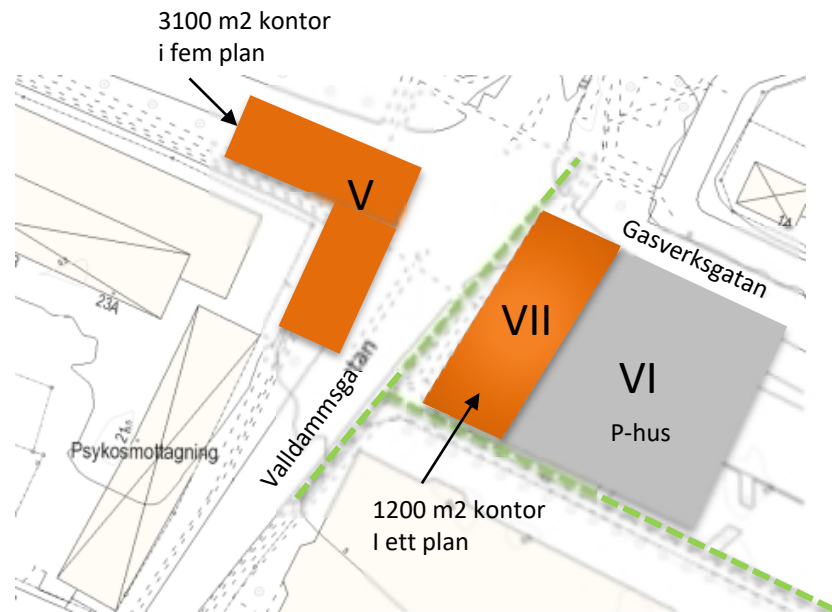
## Byggnadsvolymer

Illustrationen visar byggnadsvolymer som innehåller 4 300 m<sup>2</sup> LOA, vilket omsatt till arbetsplatser ger ca 140 st. Byggnadsvolymer har delats upp 3 100 m<sup>2</sup> i fem våningar respektive 1 200 m<sup>2</sup> LOA i en våning som byggs på föreslaget parkeringshus.

Illustrationen av byggvolymer för kontor följer förslaget till planprogram för Stadsparkskvarteren och Övre. Detta med en våning kontor över parkeringshuset och fem våningar kontor i korsningen Valldammsgatan- Gasverksgatan. Detta ger möjlighet till att endast flytta de arbetsplatser som idag finns i Rådhuskvarteret hit.

## Tidplan

En ändring av detaljplanen är möjlig om det föreslagna planprogrammet antas. Projektet kan stå färdigt under 2019-2021.





# Forum

## Kommunationer

Angöringen med bil kan via Johan Kocks gatan. Parkeringsbehovet för byggnationen av kontor är enligt norm 51 p-platser. Kvarteret byggs idag med bostäder som 24 p-platser där nybyggnaden kommer varför även dessa måste ersättas. Totalt måste 75 p-platser lösas genom parkeringsköp. GC vägar ansluts till stadens befintliga stråk.

Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 650 m. Avståndet till centrum, Valen är 650 m.

## Byggnadsvolymer

Illustrationen visar byggnadsvolymer som innehåller 5 000 m<sup>2</sup> LOA, vilket omsatt till arbetsplatser ger ca 170 st. Yta per arbetsplats blir större än i de andra alternativa placeringarna då allmänna ytor ska fördelas på färre antal arbetsplatser.

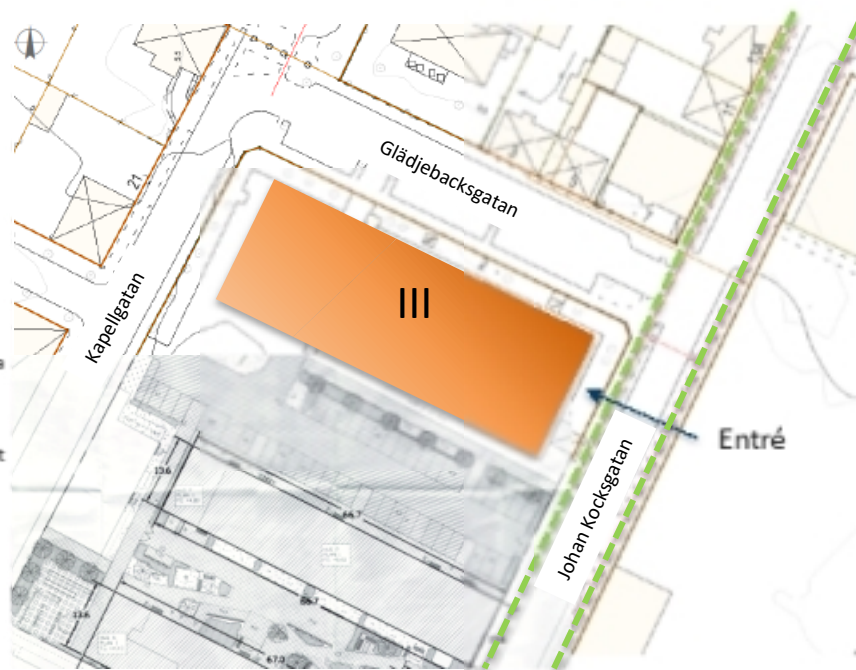
Den rektangulära byggnadsvolymen i trevåningar ger optimal planlösning för projektbaserade arbetssätt och medger flexibla lösningar. Byggnadsvolymen följer gällande detaljplan för kvarteret Sparven 1.

## Tidplan

Byggnationen kan ske inom befintlig detaljplan, vilket gör att projektet kan följa nuvarande investeringsbudgeten med ett färdigställande till 2021.

## Marken

Marken inom kvarteret är byggbar efter rivning, men ägs av Trelleborgshem. Kostnader för rivning och marklösen har uppskattats och finns med i kalkylen.



# 0-alternativ

## Ombyggnad av befintligt Rådhus

### Kommunationer

Angöring med bil till Rådhuset sker idag via Hamngatan och Kontinentgatan där även parkeringar finns. Huvudentrén till rådhuset sker från Algatan, vilket ger en otydlig bild av entré förhållandena.

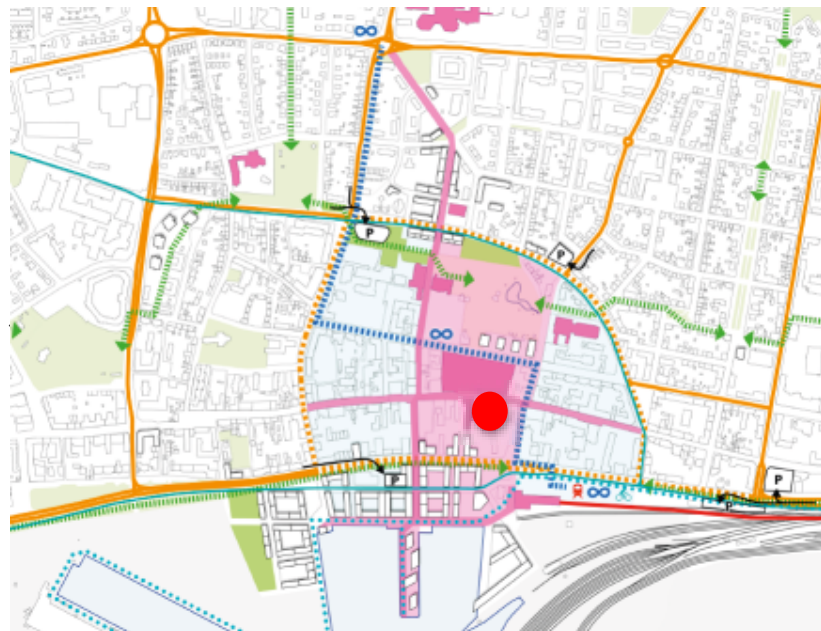
Avståndet till kollektivtrafik och tåg är 200 m. Avståndet till centrum, Valen är 40 m.

### Byggnadsvolymer







Befintliga byggnader innehåller 5 577 m<sup>2</sup> LOA och 148 arbetsplatser. Renoveringsbehovet i de befintliga byggnaderna är stort. Det råder trångboddhet inte på grund av för liten total yta utan för att planlösningarna i huset inte svarar mot de behov av lösningar som finns i organisationen.

### Tidplan

En genomgripande ombyggnation kan ske av fastigheterna. Efter påbörjad projektering till färdig ombyggnad tar det minst två år. Ombyggnaden måste ske etappvis varför provisoriska arbetsplatser behöver finnas tillgängliga. Färdigställande tidigast 2021.



## Avstånd till centralstationen

Nya arbets- platser i platser bef. lokaler	Arbets- platser i bef. lokaler	Meter										
			100	200	300	400	500	600	700	800	900	
500		Mittelbron										
500		Herkules										
500		Badhuset										
140	360	Övre										
170	330	Forum										
Varav 148 renoveras	500	0- alternativet										



## Avstånd till centrum - Valen

Nya arbetsplatser	Arbetsplatser i bef. lokaler	Meter	100	200	300	400	500	600	700	800	900
500		Mittelbron									
500		Herkules									
500		Badhuset									
140	360	Övre									
170	330	Forum									
Varav 148 renoveras	500	0- alternativet									

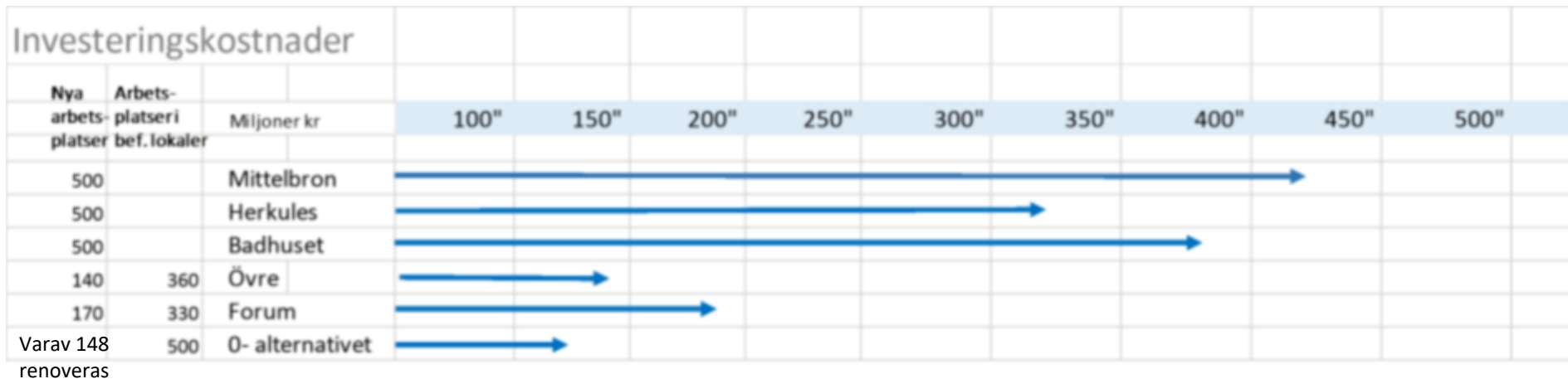


## Byggstart och färdigställande

			Byggstart och färdigställande									
Nya arbets- platser	Arbets- platser i bef. lokaler		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
500		Mittelbron										
500		Herkules										
500		Badhuset										
140	360	Övre										
170	330	Forum										
Varav 148 renoveras	500	0- alternativet										











TRELLEBORGS  
KOMMUN

