

BEHOVSANALYS Verksamhetsbehov

Syfte med behovsanalysen

Förvaltaren ansvarar för att upprätta en behovsanalys. Denna behovsanalys ska klarlägga om någon form av lokalförändring eller extern förhyrning är lösningen och förutsättningarna för ett genomförande av idén.

Behovsanalysen svarar översiktligt för vad som ska utföras, vilka riktlinjer och särskilda krav som ställs på projektet. Eventuella kända konsekvensprojekt anges. Resultatet av behovsanalysen ska vara en sammanställning av projektets syfte och omfattning samt en rekommendation för nästa steg i fastighetsprocessen.

Överlämnad lokalbehovsbeställning med bilagor ligger till grund för behovsanalysen, vid behov kompletteras beställningen.

Beställarens ärendenamn:	Kulturhus Löftadalen
Beställarens ärendenummer:	Saknas
Ansvarig verksamhetschef:	Nanna Nilsson
Deltagande funktionsplanerare:	Madeleine Jönsson och Marie Bengtsson
Regionfastigheters Projektnummer	06670
Bilagor	Beställningsblankett <input checked="" type="checkbox"/> Verksamhetsbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Lokalprogram <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	Utredning av ytbehov, White arkitekter, 2023-01-25
Verksamhetens kontaktperson samt kontaktuppgifter:	Morgan Robertsson

Datum:2023-02-28

Version:1

Marcus Andersson

Klicka eller tryck här för att ange text.

Förvaltare

Förvaltningens samordnare för lokalfrågor

Sammanfattning av verksamhetens lokalbehov

Sammanfattning av lokalbehovet, vilka utrymmen/lokaler avses. Byggnadsnummer och fastighet anges om möjligt. Rumsnummer anges om lokalförteckning ej är framtagen.

Kommentar: Nyproduktion av kulturhus på fastigheten Åsa 5:70, 5:197.

Kultur och skola har behov av ett hus där som är byggt för olika typer av musikkurser. Huset behöver innehålla klassrum, ensemblerum, enskilda övningsrum samt arbetsplatser för 3–4 arbetslag. Huset behöver även rymma en samlingslokal för minst 300 personer med scen för dans, musikal och musik. Huset ska fungera för följande behov: klassrum för kurserna, singer song (15 platser), artist & produktion (16 platser) samt musikproducent (15 platser), replokaler, ensemblerum samt enskilda övningsrum för kurserna ovan samt för musikal (19 platser), en samlingslokal där hela skolan kan samlas (300 platser) som även kan fungera för större konserter, uppvisningar och föreställningar och arbetsrum för 15 lärare.

Se bifogad verksamhetsbeskrivning och lokalprogram.

Verksamhetens omfattning har fördubblats de senaste 6 åren.

Lokalbehovets påverkan på fastighetstekniska system

Innebär lokalbehovet påverkan och konsekvenser på tekniska system så som ventilation, värme/kyla, elförsörjning/elsäkerhet, medicinska gaser m.fl.?

Ett projekt av denna storlek kommer att behöva utreda förutsättningar för följande fastighetstekniska system:

- El
Finns det tillräckligt med elkraft på fastigheten för att kunna genomföra idén.
- Värme
- Avlopp
- Vatten
- Kyla
- Sprinkler

Eftersom en nyproduktion är aktuell så behöver byggnad nya anslutningar av fastighetstekniska system. Varje system behöver utredas i ett senare skede.

Ytterligare fastighetstekniska åtgärder/underhållsbehov som utförs i samband med projektet

Finns det behov i underhållsplanen som bör åtgärdas i samband med detta lokalbehov ska detta anges.

Kommentar: Ej aktuellt då beställningen gäller en ny byggnad.

Projektets omfattning och avgränsning

Vad ska projektet syfta till? Vad ska projektet åstadkomma för resultat? Vad ska inte omfattas i projektet? Energikrav, miljömål samt klassning enligt Den robusta sjukhusbyggnaden ska anges.

Kommentar: Syftet är att kolla på förutsättningarna att bygga ett kulturhus på Löftadalens folkhögskola. Energikraven är höga och en nybyggnad behöver vara i kategori A.

Förutsättningarna för ett genomförande av idén?

Här beskrivs vilka begränsningar och risker som finns. Exempel på förutsättning skulle kunna vara vårdhygieniska aspekter. Kommer förändringen leda till att andra verksamheter berörs? I så fall hur? Identifieras några risker? Finns det några frågeställningar som behöver besvaras i kommande skede?

Kommentar: Begränsningar finns i befintlig detaljplan som behöver göras om för att kunna bygga ett nytt kulturhus. För att kunna få plats med ett kulturhus så kan delar av befintliga byggnader behöva rivas.

Ekonomi

Baserat på erfarenhetsvärden och nyckeltal enligt matris för motsvarande projekt bedöms projektkostnaden i kronor per kvadratmeter baserat på framtaget lokalprogram. Alternativt en bedömning utifrån beloppsgränser 200 tkr/ 2 000 tkr. Denna kostnadsbedömning kommer att detaljeras i kommande faser.

Kommentar:

Vi har låtit en kalkylator ta fram en kostnadsuppskattning utifrån en utredning av ytbehov som White Arkitekter har gjort. Kostnadsuppskattningen är utförd i ett tidigt skede och ska enbart ses som en kostnadsindikation. Kostnadsindikationen avser kostnadsläget i februari 2023 och kostnaden kan komma att öka till följd av inflation och omvärldssituationen.

Följande kostnader är ej med i kalkylen:

- Kostnad för en eventuell rivning av befintlig byggnad.
- Utvändiga markarbeten.
- Anslutningsavgifter.
- Moms.
- Kostnad för eventuellt bergschakt inte är medtagen.

Total kostnad för ett nybyggt kulturhus bedöms till 90 000 000 kr.

Hyra för nybyggt kulturhus bedöms till 3 800 000 kr/år inkl drift- och mediakostnader. Det ger en kostnad på 2000 kr/kvm och år.

Sammanfattning och rekommendation

Här skrivs en sammanfattning av huvuddragen i behovsanalysen och projektansvariges rekommendation för vidare arbete. För bedömningsmatris se 2. Förstudie - Hänvisning till grind 2.1 fastighetsprocessen. De alternativ som ska utredas/förstuderas beskrivs. Bedömd kostnad för förstudie beskrivs.

Enklare utredning

Utredning

Förstudie

Idé avfärdas

Kommentar: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Regionfastigheter rekommenderar vidare arbete genom att utföra en förstudie. Förstudien ska utreda följande frågeställningar.

- **Kontakt med Kungsbacka kommun behöver tas gällande en ny detaljplan. Någon kontakt har ej tagits i dagsläget och det är en förutsättning för vidare framdrift av projektet att Kungsbacka Kommun är intresserade av att arbeta fram en ny detaljplan.**
- Lokalisera en plats på tomten där byggnaden kan uppföras.
- Skiss på utformning av kulturhus.
- Bearbeta lokalprogram.
- Planlösning.
- Lösningen för de tekniska systemen studeras.
- Teknisk försörjningsplan utreds.
- Geoteknisk utredning.
- Dagvattenutredning.
- Samband utreds.

Kostnad för ett förstudieuppdrag bedöms vara 2 000 000 kr. Driftnämnd K&S behöver avslå eller godkänna rekommendationen. Det som DN K&S tar beslut på är att bekosta förstudien på 2 000 000 kr.

Vad händer nu?

Projektansvarig förmedlar färdigställd behovsanalys till beställande förvaltnings funktionsbrevlåda för ställningstagande om genomförande av förslaget nästa steg i processen.

Om behovsanalysen rekommenderar:

- Utredning/enklare utredning – kan idén gå direkt till grind 2.1 efter en enklare utredningsaktivitet
- Förstudie - lyfts för godkännande i SGFI alt. lokalgrupp och vidare för politiskt beslut i RSAU om att starta en förstudie.
- Avfärdande av idé - så ska det lyftas för godkännande i SGFI alt. lokalgrupp att avfärda de idéer som ryms inom tjänstepersonernas befogenhet att avfärda.