

**Beslutsunderlag**

2024-02-08

Dnr: 0035/24

Patrik Karlsson, Martin Eriksson

Telefon: 031-61 87 74

E-post: patrik.karlsson@renova.se

## Byggnation av nytt våghus på Kläpp i Stenungsund

### Förslag till beslut

Styrelsen för Renova Miljö AB föreslås besluta:

**att** uppdra åt VD att genomföra ovanstående investering enligt nedan

### Ärendet

Riva befintligt våghus och bygga ett helt nytt våghus i 2 plan på samma plats, anpassade efter dagens och framtidens behov.

### Sammanfattning

Våghuset på Kläpp är underdimensionerat för de behov som finns avseende omklädningsrum och kontorsplatser mm. Sedan ett par år tillbaka har man skissat på olika förslag att bygga ut och renovera befintligt våghus.

Då våghuset är byggt på 80-talet och inte har genomgått några större renoveringar genom åren så blir omfattningen på en om-/tillbyggnad stor. På senare tid har man dessutom upptäckt råttspill och svartmögel i tak och ytterväggar. På grund av detta har nu personal placerats i inhyrda bodar.

### Beskrivning av ärendet

Nuvarande våghus byggdes i början på 80-talet och är inte anpassat till dagens och framtidens behov av utrymme. Avdelningar AoÅ, AoL och AoT har fått yttra sig i ärendet och kommit fram till att layout, personal- och kontorsutrymmen, enligt detta underlag, kommer fungera för både nutid och framtid. De nya kraven på fastighetsnära insamling (FNI) kommer kräva betydligt mer plats för personal och chaufförer på Kläpp i framtiden.

Tidigare förstudie (2022) har fokuserat på att renovera och bygga ut befintligt våghus men skicket på befintlig byggnad gör att en ombyggnad blir både omfattande och dyr.

Vi föreslår istället att man bygger ett nytt våghus i 2 plan på samma plats som nuvarande våghus. Fördelen med att bygga i 2 plan är att man väldigt tydligt kan avskilja en "smutsig" del (plan 1) och en "ren" del (plan 2). Förslaget kommer också förbättra trafiksituationen in på området med utrymme för en "fil" extra.

### Befintligt våghus (230 m<sup>2</sup> i 1 plan)



*Bild 1. Befintligt våghus, vy från sydväst.*

Befintligt våghus var ursprungligen byggt i början av 80-talet (ca. 140 m<sup>2</sup>) och har sedan under 90-talet byggts till med ca. 90 m<sup>2</sup>. Under 2012 utfördes en del mindre renoveringar av innerväggar, golv och duschutrymmen. Idag är befintligt våghus underdimensionerat för dagens och framtidens behov. Byggnaden är dessutom i stort behov av renovering.

### Förslag på nytt våghus (500 m<sup>2</sup> i 2 plan)



*Bild 2. Nytt våghus, vy från öst.*



*Bild 3. Nytt våghus, vy från söder.*

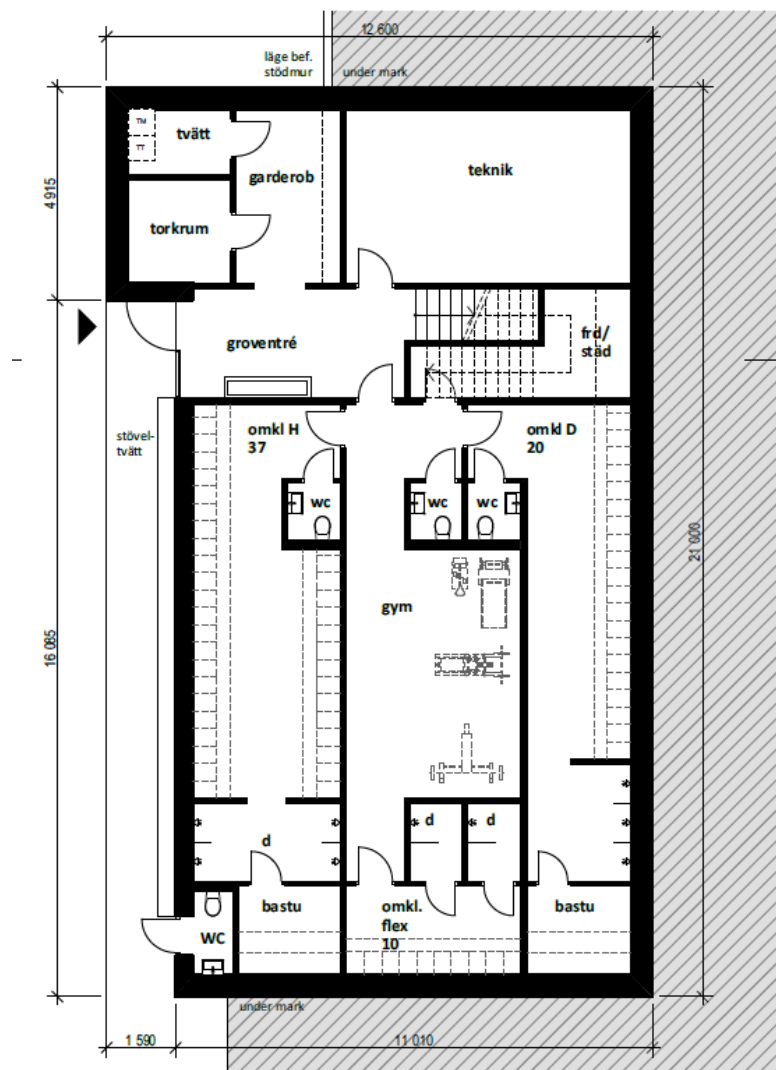


*Bild 4. Nytt våghus, vy från norr (infart).*



*Bild 5. Nytt våghus, vy från sydväst (gårdsplan).*

### Plan 1 (källarplan):



#### Omklädningsrum:

Herrar: Plats för 37 inkl. dubbelskåp, 4 duschar, wc och bastu.

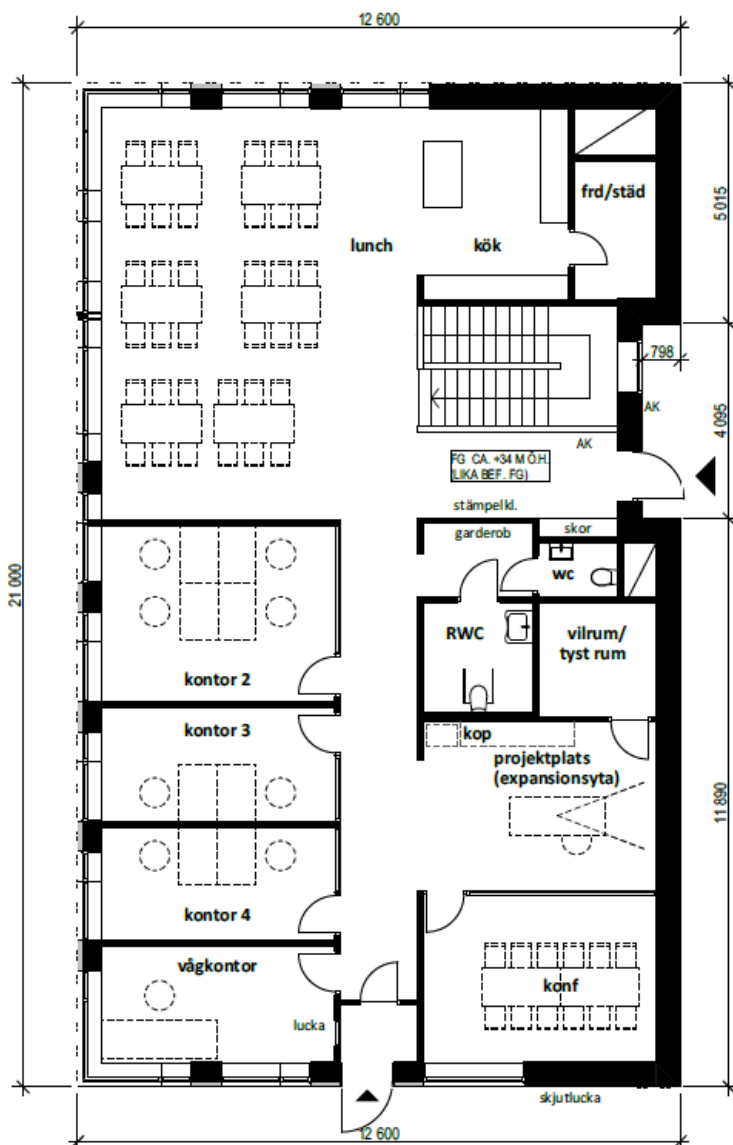
Damer: Plats för 20 inkl. dubbelskåp, 3 duschar, wc och bastu.

Flex: Plats för 10 inkl. dubbelskåp och 2 duschar.

#### Övriga utrymmen:

- Gym
- WC tillgängligt från utsidan
- WC vid groventré/gym
- Teknikrum
- Groventré
- Garderob (smutsiga kläder/ombyte)
- Tvättrum
- Torkrum
- Förråd-/städutrymme
- Stöveltvätt på utsidan

### Plan 2 (mark/entréplan):



- Vågkontor med separat ingång från sydost
- 3 kontor med totalt 8 platser
- Konferensrum ca 12 platser
- Kök/lunchrum för ca. 35-40 pers.
- Projektplats/expansionsyta
- Vilorum
- WC, RWC och garderob
- Förråd-/städutrymme

### Allmänna kommentarer:

- BTA ökar från dagens 230 m<sup>2</sup> till 500 m<sup>2</sup>.
- Totalt 67 omklädningsplatser
- Nya faciliteter: Bastu och gym mm
- Separat ingång till omklädning

## Tidplan

En tidplan från beslut till inflyttning är uppskattad till ca.1,5 år, se nedan.

RENOVA - Huvudtidplan																		
Mottagningsbyggnad Kläpp																		
FHK 24-01-17																		
Månader	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Projektering för Utförandeentreprenad	■	■	■															
Samordning, granskning FFU				■	■													
Inlämn. bygglov (i slutet av månad 2)		■	■															
Beslut bygglov (under månad 5)					■	■												
Anbudsräkning, upphandling						■	■	■										
Evakueringslösning för verksamheten					■	■												
Flytt av verksamhet till bodlösning							■	■										
Rivning bef. byggnad								■	■									
Byggnation									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Slutbesiktning, åtgärder, reservtid																	■	■

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget är det mest ekonomiskt fördelaktiga utifrån koncernens framtida behov.

Alternativet att totalrenovera befintlig byggnad innebär att den behöver rivras. Det är där med inget riktigt alternativ.

Beräknade kostnader	(SEK)
Projektering (10,8%)	2.000.000
Bygg	7.600.000
Mark	2.200.000
Installationer	4.100.000
Omkostnader	2.600.000
Entreprenörsarvoden (10%)	1.600.000
Byggherrekostnader (7%)	1.300.000
Oförutsett, tillägsarbeten mm (17%)	3.600.000
<b>Total beräknad kostnad</b>	<b>25.000.000</b>

Exempel på vad som **ingår** i kalkylen:

- Ny bergvärmeanläggning
- Ny solenergianläggning
- Rivning befintligt våghus

Exempel på vad som **inte ingår** i kalkylen:

- Ev. marksanering
- Ev. sanering farligt avfall vid husrivning

- *Tillfälliga personalbodar under byggtid*
- *”Lös” inredning så som möbler och gymtrustning*
- *Ev. vinterkostnader/forceringskostnader*
- *Ev. krav på arkeologiska utgrävningar*

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Uppvärmningssystem byts från el till bergvärme och solenergi.

### **Bedömning ur social dimension**

Mångfald med flexombyte (HBTQ).

Övriga faciliteter så som gym, bastu mm är också positivt ur en social dimension.

### **Samverkan**

Information kommer att ske på MBL.

### **Förvaltningens /bolagets bedömning**

Renova Miljö AB bedömer att nuvarande våghus på Kläpp inte uppfyller dem krav vi har idag eller i framtiden avseende omklädningsutrymme, kontorsplatser och allmän standard.

Vi bedömer att befintlig byggnad är i så dåligt skick (svartmögel i ytterväggar, råttspill mm) att det mest fördelaktiga är att riva befintligt och bygga nytt.

### **Beslut av principiell beskaffenhet**

Frågan är inte av sådan principiell beskaffenhet eller annars av större vikt att frågan ska hemställas till Göteborgs Stads Kommunfullmäktige för ställningstagande.

### **Bilagor**

-