

**Tjänsteutlåtande**

2024-12-06

Diarienummer

Handläggare Lena Lilienberg

Telefon:0707-626251

E-post: lena.lilienberg@portgot.se

Åtgärder Energihamnskontoret i Skarvik

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Hamn AB:

Styrelsen beslutar att godkänna projekt Åtgärder Energihamnskontoret, vilket innebär till- och ombyggnad av befintligt kontor. Utöver tidigare beviljade 0,8 MSEK för projektets förstudie, bevilja ytterligare 47 MSEK inklusive osäkerhet och risktillägg på 15% för projektering och byggnation. Utöver dessa totalt 47,8 MSEK beviljar styrelsen även VD en reserv om 3 MSEK.

Sammanfattning

Energihamnskontoret behöver byggas ut, byggas om och upprustas för att möta dagens behov. Det saknas idag ändamålsenliga kontorsplatser för funktioner som behöver finnas på plats. Lunchrummet är för litet för dagens bemanning och konferensrum/tysta rum saknas. Åtgärder krävs för att få en god arbetsmiljö avseende buller, värme/kyla och ventilation.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kostnaden för projektet är beräknad till totalt 47,8 MSEK

Investeringskostnad	Förstudie	■	MSEK
	Projektering	■	MSEK
	Entreprenadkostnader	■	MSEK
	Beställarorganisation	■	MSEK
	Oförutsedda kostnader	■	MSEK
	Summa	■	MSEK
Omkostnad	Flytt/tillfällig etablering	■	MSEK
Totalt		■	MSEK

Med en framtida yta om 1150 kvm blir snittkostnaden ■ KSEK/kvm.

Temporära lokaler hyrs in under projektets genomförande, då utflyttning av hela befintliga byggnaden ger lägre investeringskostnad och kortare tidplan, än om projektet behöver ta hänsyn till och planera genomförandet med personal kvar i huset.

Byggnaden följer Miljöbyggnad Silver vilket innebär en merkostnad på ■ KSEK, men ger samtidigt ökad energibesparing.

Bedömning ur ekologisk dimension

Med direktverkande el för uppvärmning och tappvarmvatten är byggnaden i dag inte energieffektiv. Byggnaden energieffektiviseras vilket görs genom att installera värmepump och solceller. Byggnaden förses även med nytt energieffektivare ventilationsaggregat och kylmaskin.

Bedömning ur social dimension

Till- och ombyggnad av kontoret görs för att uppfylla ett antal behov för att uppnå god arbetsmiljö.

- Behov av fler kontorsplatser och uppgraderad driftcentral
- Behov av förbättrad arbetsmiljö avseende ljudnivå, värme, kyla och ventilation
- Kök/lunchrum och konferens/samtalsrum utökas att motsvara de som sitter där
- Behov av större omklädningsrum och fler skåp
- Behov av säker och praktisk godshantering till Infrastrukturavdelningens förvaltare och projektledare

Det är viktigt att våra kontor speglar ambitionen att vara en attraktiv arbetsgivaren, båda för de som arbetat länge i Energihamnskontoret men även för kommande medarbetare. Byggnaden används dessutom dygnet runt, då vår skiftgående personal i driftcentralen är placerade där.

Kontoret anpassas för funktionsnedsatta, enligt gällande krav.

I de delar av byggnaden där vi tar emot kunder och andra externa parter kommer det att bli en något högre finish. I övriga kontorsdelar och omklädningsrum ges en ”standardfinish”.

Samverkan

Projektet har samverkat med de fackliga organisationerna i samband med kartläggningen av behoven och i samband med fastställande av projektdirektivet. Fortsatt samverkan kommer att ske enligt ordinarie processer.

Ärendet

Styrelsen skall ta ställning till att godkänna projektering och genomförande av projektet Åtgärder Energihamnskontoret till en bedömd kostnad av 47 MSEK.

Beskrivning av ärendet

Energihamnskontoret ligger i Skarvikshamnen och inrymmer de funktioner i bolaget som har direkt ansvar för och koppling till verksamheten såsom drift, miljö- och brandingenjörer, produktionsingenjörer, projektledare, förvaltare och skiftgående personal.

Energihamnskontoret byggdes 1976 och var då en mindre byggnad, ca hälften så stor som dagens byggnad. Därefter har byggnaden byggts till väster ut i flera omgångar.

1984-1985 gjordes en tillbyggnad på västra gaveln och ombyggnad av apparatrum.

År 1995 byggdes byggnaden till igen och förlängdes från västra gaveln med nytt trapphus, entré, konferensrum och kontor.

År 2006 gick byggnaden igenom en stor ombyggnad påkallat av [REDACTED] där bland annat cellkontoren togs bort och ersattes av öppna kontorslandskap, pausrummet flyttade upp på övervåningen och ett nytt fläktrum byggdes på taket.

Byggnaden är uppförd i 2 plan och har idag en bruttoarea (BTA) på 714 kvm.

Nu behöver Energihamnskontoret byggas ut, byggas om och upprustas för att möta dagens behov. 2006 planerades det för betydligt färre personer än vad som idag sitter där. Sedan 2015 har Infrastrukturs förvaltare och projektledare för bolagets processprojekt varit placerade i Energihamnskontoret.

Positiva effekter vi ser av att sitta tillsammans är

- Närhet och ökad förståelse för driften och våra kunder/partners
- Kostnadseffektiva projekt pga effektiv kommunikation mellan alla inblandade roller
- Ökad kundnöjdhet internt och externt

Projektets omfattning

- Utbyggnad av kontoret väster ut i två plan, totalt ca 440 kvm. Ger totalt 30 fullgoda kontorsplatser jmf med 17 idag. Utöver detta kommer fortsatt finnas ett antal mindre flexplatser för konsulter m.fl.
- Ombyggnad av kök- och matplatser och ett större konferensrum för att möjliggöra att kunna ta emot kunder och externa parter samt egna medarbetare betydligt bättre.
- Större driftledningscentral för bättre arbetsmiljö.
- Nytt tak med solceller
- Nytt värme/kylsystem
- Ombyggda omklädningsrum med fler skåp
- Diverse mindre justeringar av befintlig byggnad för att anpassa till önskade funktioner

Tidplan

Under första halvåret 2025 görs projektering. Utflyttning till temporära lokaler planeras från mars 2026 till sommaren 2027. Inflyttning till nya kontoret sker till semestern 2027.

Bolagets bedömning

Energihamnskontoret är i stort behov av åtgärder för att kunna erbjuda samtliga medarbetare på bolaget ändamålsenliga kontorsplatser och god inomhusmiljö. För att vara en attraktiv arbetsgivare som uppfyller bolagets ambition enligt vårt arbetsgivarvarumärke behöver byggnaden genomgå en fullskalig om- och tillbyggnad.

Genom uppgradering till Miljöbyggnad Silver sänker vi energiförbrukningen relativt idag och med solceller på taket tillförs förnybar el till systemet.

Göteborgs Hamn AB

Handläggare

Göran Eriksson, VD

Lena Lilienberg,
Head of Business Area Energy