



Diarienummer: KS.2017.114

Datum: 2017-10-05

Utvecklingsledare Lokalplanering Maria Palm

E-post: maria.palm@ale.se

Kommunstyrelsen

Ombyggnad av Ale Kulturrum och Da Vinciskolan

I förstudien utreds behov av lokaler samt lämnas förslag på hur ombyggnaden kan genomföras. Förutom detta tas investerings- och driftkalkyler fram. Studien framställs i ett nära samarbete mellan representanter för beställande sektorer och verksamhet fastighet. Efter att förstudien är klar ska behovsnämnden fatta beslut om projektet ska fortsätta till nästa steg eller avslutas.

Denna förstudie ligger till grund för kommunstyrelsen s60 behovsnämnd att fatta beslut om projektet ska fortsätta och projektering ska påbörjas. Nämnden får bedöma om projektet skall beslutas av kommunfullmäktige då den totala beslutad budget räcker till men fördelningen mellan verksamheter har förändrats jämfört med ursprungsbudget.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att ge verksamhet fastighet i uppdrag att tillsammans med berörda verksamheter genomföra projektering och mer detaljerad kalkyl för ombyggnad av Ale Kulturrum och Da Vinciskolan.

Maria Palm

Björn Järbur

Utvecklingsledare

Kommunchef

Beslutsunderlag

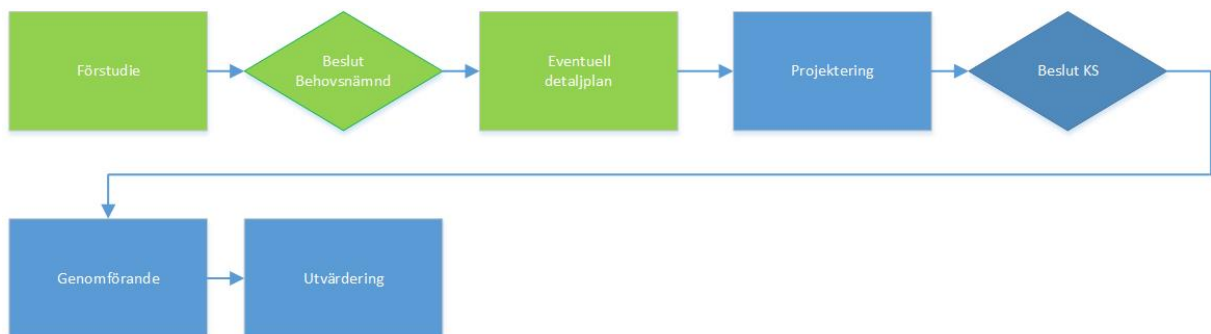
- Tjänsteutlåtande, 2017-10-05
- Förstudie Ombyggnad Ale Kulturrum och Da Vinciskolan 2017-03-28
- Dispositionsskisser Ombyggnad Ale kulturrum och Da Vinciskolan

Ärendet expedieras efter beslut till:

Fredrik Johansson projektchef

Maria Palm utvecklingsledare lokalplanering

Lokalplaneringsprocess



I förstudie utreds projektet och olika alternativa lösningar samt investerings- och driftkalkyler tas fram. Studien görs i ett nära samarbete med representanter för beställande sektor. Efter att förstudien är klar ska behovsnämnden fatta beslut om projektet ska fortsätta. Förstudien är övergripande och visar att alla behov går att lösa. Skisser som finns är endast förslag för att ge en uppfattning av hur slutresultatet kan se ut. Mer detaljerade och slutgiltiga lösningar görs senare under projektering och genomförande.

Efter att förstudien är genomförd fattar behovsnämnden beslut om projektet ska genomföras. Om projektet går vidare till projekteringsfasen konkretiseras lokalbehovet och lösningar tas fram. Den är först i projekteringsfasen som den slutgiltiga utformningen av lokaler görs.

Bakgrund

I byggnaderna finns idag Ale kulturrum och Da Vinciskolan. Skolan ändrade inriktning år 2014 från gymnasieskola till högstadium och idag finns det ca 378 högstadieelever uppdelat på 16 klasser.

Ale kulturrum består av huvudbibliotek, teater, kulturskola och öppen ungdomsverksamhet. Byggnad innehåller också konferensrum, café och café torg. Delar av huset används som kontorslokaler för UKF:s administration och ATO har en medieverkstad på en mindre yta.

Det har visat sig att lokalerna inte fullt ut fungerar för högstadiet. Ljudnivåerna är höga och möjligheterna att bedriva undervisning i små grupper är mycket begränsade. Därför har verksamheten påtalat att anpassningar måste göras av befintliga skollokaler.

I C-huset upptäcktes fuktskador som är så omfattande att huset bör rivas. Samtidigt ökar antal elever och därmed också behovet av lokalytor.

I dagsläget saknas en tydlig avgränsning mellan Kulturrum som är publikt och skolan som inte är en allmän plats. Detta leder till störningar mellan utbildningsverksamheten och det mer öppna och allmänna kulturverksamheten.

En förstudie är genomförd i ett nära samarbete med berörda sektorer. Arbetsgruppen har funnit en gemensam lösning som det råder enighet omkring.

Nuläge

Lokalerna som skolan bedriver verksamhet i, har för få mindre rum för att bedriva undervisning enskilt och i mindre grupper. Ljudnivån behöver sänkas och ytorna räcker inte till eftersom antalet barn växer.

C-byggnaden har fuktskador i sådan omfattning att rivning rekommenderas. Idag används endast ytor för tillagningskök och matsal.

Det saknas en tydlig avgränsning mellan den publika delen av lokalen och skolmiljön vilket leder till problem för alla parter.

Förstudie

I förstudien beskrivs de olika byggnaderna och de tekniska förutsättningarna. Lösningar för funktioner och byggnader presenteras i text och dispositionsskisser. Förslagen är övergripande och ska ses som en möjlig lösning. Det är först i projekteringen som de slutliga lösningarna arbetas fram.

C-huset kommer att rivas och kök och matsal flyttar in i huvudbyggnaden. Cafét kommer att placeras något närmare biblioteket jämfört med nuläget. Avgränsningar mellan skola och de mer allmänna delarna kommer att bli tydligare. Skolans huvudentré flyttas så att den inte längre delas med kulturrummet.

Ombyggnationen beräknas vara genomförd under 2019 och själva ombyggnaden startar under 2018 om beslut fattas att genomföra projektet.

Kompletterande uppgifter under projektering

Efter att förstudien är genomförd fattar behovsnämnden beslut om projektet ska genomföras. Om projektet går vidare till projekteringsfasen konkretiseras lokalbehovet och lösningar tas fram. Den är först i projekteringsfasen som den slutgiltiga utformningen av lokaler görs.

Lokalstyrgruppen har beslutat att följande kompletteringar ska göras i kommande fas. Kultur och Fritidsadministration kommer att lämna huset och placeras i andra lokaler. Skolans utvecklingsenhet kommer också att lämna lokalen och få en annan placering i kommunen. I projekteringsfasen kommer det att förtydligas vilka ytor som ska samutnyttjas och hur ytorna ska disponeras. Lokalstyrgruppens beslut om kompletterande uppgifter ser ut enligt följande:

- a. Lokalstyrgruppen beslut angående förstudien för Ale Kulturrums ombyggnation
 - Beslut:**
 - i. Förstudie lämnas till samtliga behovsnämnder med samma förslag till beslut om fortsättning och projektering

- ii. Kultur och Fritids administration ska lämna huset i anslutning till ombyggnationen
- iii. Projektet får ett uppdrag att förtydliga vilka ytor som ska samutnyttjas
- iv. Byggnaden är representativ och centralt placerad i kommunen därför ska verksamhet som utbildning, kultur, föreningsliv samt möten och konferenser prioriteras inom lokalerna
- v. Internservice ges i uppdrag att ta fram alternativ lösning för verkstadslokaler och maskiner
- vi. Lunchrestaurangen ska finnas kvar som en tidsbegränsad lösning och med egen serveringsdisk och servering
- vii. Projektet får i uppdrag att arbeta vidare med nyckeltal och lokaleffektivisering i projekteringen
- viii. Lokalstyrgruppen är styrgrupp och har regelbundna styrgruppsmöten med projektledare

Punkt ii och v kommer att hanteras utanför projektet av lokalstyrgrupp och beredningsgrupp för lokaler.

Byggnaden är representativ och centralt placerad i kommunen därför ska verksamhet som utbildning, kultur, föreningsliv samt möten och konferenser prioriteras inom lokalerna. Internservice får ett uppdrag att ta fram alternativ lösning för verkstadslokaler och maskiner.

Lunchrestaurangen ska finnas kvar som en tidsbegränsad lösning med egen serveringsdisk och servering. Projektet får i uppdrag att arbeta vidare med nyckeltal och lokaleffektivisering. Lokalstyrgruppen är styrgrupp och har regelbundna styrgruppsmöten om projektet.

Lunchrestaurang

Lunchrestaurangen kommer, under en övergångsperiod till kommunens hus är färdigt, att laga mat i samma kök som skolmåltider men har egen serveringsdisk och servering.

Fördel med lösningen är att restaurangen kan ha ett bra utbud och hålla hög service.

Skolans kök behöver byggas något större än planerat och kompletteras med utrustning. Kök och lunchrestaurang behöver finnas nära varandra och restaurangen är i behov av en egen yta för sittplatser och servering. Skolan har behov av att den allmänna serveringen inte ligger i direkt anslutning till skolans verksamhet.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Den totala budgeten är 85 miljoner kronor vilket täcker in kostnaderna dock sker beräkningen i ett tidigt skede vilket innebär en felmarginal på +/- 15 %.

Investeringar i fastigheter ligger under Kommunstyrelsen. Den årliga hyreskostnaden förändras preliminärt enligt tabellen nedan.

Årlig hyra i nuläget och efter ombyggnad:

Nämnd	År 2017 tkr	Efter ombyggnad tkr
UBN	6 013	11 129
KFN	5 689	6 887
KS	0	180
Summa	11 702	18 196

Samtliga kalkyler och kostnadsberäkningar kommer att granskas och utredas i projekteringsfasen vilket gör att siffrorna ovan ska ses som en uppskattning av kostnader.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

Ärendet följer kommunens lokalplaneringsprocess och lokalresursplan.

Förvaltningens bedömning och motivering

Förstudien presenterar lösningar för de behov som har beskrivits och projektet ryms inom beslutad budget. Enighet råder inom förvaltningens olika sektorer för de lösningar som finns med i förstudien. Behovsnämnderna föreslås därför godkänna förstudien så att projektering kan påbörjas.