

RAPPORT FÖRSTUDIE

Inför inriktningsbeslut att riva hus P (P- huset) CLV

Framtagen av Region Kronoberg, Byggprojekt - Regionfastigheter 2024-12-06

Rapport Förstudie – Inför inriktningsbeslut att riva hus P (P-huset) CLV

1 SAMMANFATTNING

Denna rapport ligger som grund till att fatta beslut om inriktning att riva hus P på CLV. Kostnaderna bedöms till ca 9,3 MSEK.

Arbetena beräknas vara färdiga omkring månadsskiftet april/maj 2026.

Rapporten redogör under vilka förutsättningar som kostnad och tid baseras på samt övrigt värt att beakta inför beslut.

2 BAKGRUND

Beslut om att inleda en förstudie framgår av uppdragsbeskrivning från Programkontor nya vårdbyggnader, daterad 2024-07-02. Där framgår att beslut har fattats av investeringsrådet. Undertecknad projektledare har tilldelats uppdraget att leda förstudien. Överlämning skedde vid ett möte 2024-09-06 där Johan Malmgren och Adam Löfgren medverkande från Programkontoret. Övriga deltagare var Patrik Hjelm, Margareta Alriksson och Johnny Turesson från Byggprojekt – Regionfastigheter.

Under detta möte förtydligades det att förstudien skulle innefatta förslag på att upprätta parkeringsplatser utan tak på asfalterad yta där hus P tidigare hade stått.

3 MÅL/SYFTE

Målsättningen med uppdraget har varit att ta fram ett uppdragsresultat så att ett beslut kan fattas i RS 2025-02-11.

Syftet med rapporten och dess tillhörande bilagor har varit att skapa transparens, förklaringar och spårbarhet för bred förståelse och insyn så att korrekta beslut kan fattas.

4 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/UPPGIFTER

Följande handlingar/uppgifter har tillhandahållits Byggprojekt – Regionfastigheter och därmed utgjort ett utgångsläge:

- Beslutshandling med överlämningsmöte enligt rubrik 2.
- Befintliga relationshandlingar i portalen på Byggnet.

5 INFORMATION OM RIVNINGSOBJEKTET

Hus P är byggt 1985. Det är byggt i samma entreprenad som en annan intilliggande byggnad. Gränssnittet mellan dessa båda byggnader är separerat så att en rivning av hus P är möjlig att göra utan ingrepp i den andra byggnaden.

Däremot friläggs en ny yttervägg i öster för intilliggande byggnad vilket medför att denna vägg behöver kompletteras med ny fasad och nytt takkrön.

Hus P är uppbyggt med en prefabricerad betongstomme. Grundläggningen är gjord på berg eller packad sprängbotten eftersom källarvåningen är utsprängd.

På bjälklagen finns en överbetong samt ett asfaltlager.

Exempel på installationer är hiss, belysning samt ventilation. I övrigt är stomkompletteringarna av ringa omfattning.

5 **ARBETSGRUPP**

En arbetsgrupp har tillsatts som består av följande personer:

- Johnny Turesson, Projektledare Region Kronoberg
- Ulf Honeth, Förvaltare Region Kronoberg
- Daniel Camenell, Markkonsult AFRY
- Peter Ottosson, Byggkonstruktör WSP

Risکانالyser har administrerats av Marie-Louise Severin, Avdelningschef lokalutveckling Region Kronoberg.

6 **FÖRSTUDIENS GENOMFÖRANDE**

Arbetsgruppsmöten

Fem möten har hållits där startmöte hölls 2024-09-26.

Slutmöte hölls 2024-11-21, där fokus var att granska handlingar och övriga uppgifter.

Från samtliga dessa möten finns minnesanteckningar förda.

Risکانالyser

Två risکانالyser har genomförts.

En har fokuserat på framkomlighet och flöde i allmänhet under entreprenadtiden och en har fokuserat på den intilliggande byggnaden.

Risکانالysen för framkomlighet genomfördes 2024-11-05.

Risکانالysen för intilliggande byggnad genomfördes 2024-11-27.

Anteckningar finns från dessa analyser men bifogas inte som bilagor till denna rapport.

Överlämningsmöte

Projektledare har redovisat uppdraget och samtidigt överlämnat rapporten till programkontoret vid ett överlämningsmöte 2024-12-06.

7 **FRAMTAGNA HANDLINGAR**

Följande handlingar har tagits fram under förstudien och utgör underlag för kalkyl och övriga förutsättningar:

Handling	Leverantör	Datum
Omfattningsbeskrivning Mark och rivning	AFRY	2024-12-06
Omfattningsbeskrivning Bygg	WSP	2024-12-06
APD-planer (Arbetsplatsdisposition under entreprenadtiden)	AFRY	2024-12-06
Markplaneringsplan färdigt utförande	AFRY	2024-12-06
Risکانالyser	Region Kronoberg	2024-11-05 2024-11-27

I bilagor till denna rapport har endast APD-planer samt markplaneringsplan bifogats.

8 **ENTREPRENADENS GENOMFÖRANDE**

Nedan följer en kort sammanfattning av entreprenadens genomförande.

Arbetsplatsens utbredning delas in i fyra moment (se APD-planer, bilaga 1).

Moment 1

Entreprenören etablerar sig genom att inhägna arbetsområdet med byggstaket runt om samt fartygscontainrar parallellt i gräns utmed hus P mot söder (se APD-plan Moment 1, bilaga 1).

Under detta första moment sker sanering och borttagning av alla installationer och stomkompletteringar. Asfalten hyvlas bort. Stämning av stommen inför rivningsmoment 2.

Moment 2

Nu återstår bara i princip en armerad betongstomme. Inför detta arbete behöver arbetsområdet utökas i söder (se APD-plan Moment 2, bilaga 1).

Maskinerna behöver få plats att komma igång och riva en så stor del av stommen så att maskinerna därefter kan flytta in på plats där stommen har rivits.

Rivningen påbörjas vid nuvarande södra entrén till hus P.

Rivningen av stommen sker genom att krossa elementen succesivt så att krossmaterialet hamnar på botten av hus P. Efter att armeringsjärn är utsorterat kommer krossmaterialet kvarlämnas för att utnyttjas som uppfyllnad i den grop som blir kvar när hus P har rivits.

Detta moment beräknas ta ca 1 vecka.

Moment 3

Nu flyttas arbetsområdet tillbaka enligt moment 1 (se APD-plan Moment 3, bilaga 1). Grävmaskinerna krossar hus P succesivt från öster till väster. Avslutningsvis demonteras betongelementen som angränsar mot intilliggande byggnad.

Efter ca 8 veckor från entreprenadstart är hus P rivet. Krossmaterialet ligger i gropen.

Moment 4 (Återställningsarbeten)

Arbetsområdet justeras i enlighet med moment 4 (se APD-plan Moment 4, bilaga 1).

Friställd vägg mot intilliggande byggnad kompletteras med ny fasad i öster. Enligt förslag från WSP med en fibercementskiva. Nytt takkrön byggs upp.

Ny asfalterad belyst parkeringsyta uppförs (se Markplaneringsplan, bilaga 2). Ca 70 platser inkl. HCP-platser bedöms inrymmas på ytan (se dock rubrik "Trafiklogistik huvudentré" under punkt 12).

9 **KALKYL**

Handlingar efter en förstudie ger endast underlag för att sammanställa en grov kostnadsbedömning. Efter programskedet kan en mer träffsäker kalkyl tas fram.

Projektkostnaden bedöms till 9,3 MSEK.

10 TIDPLAN

En grov tidplan kan sammanställas enligt följande (dock är detta beroende på när olika politiska beslut kan ges):

Uppstart programskede (detta förutsätter att inriktningsbeslut är fattat)	V8 - 2025
Målsättning investeringsbeslut	V23 – 2025 (RS)
Entreprenör upphandlad och avtal påskrivet	V28 - 2025
Risکانالyser inför entreprenadstart	Augusti/september 2025
Etablering	Oktober 2025
Färdigställt för slutbesiktning	April/Maj 2026

Kommentarer/Förutsättningar

- Att programskede får påbörjas innan inriktningsbeslut vunnit laga kraft.
- Att målsättningen med datum för investeringsbeslut kan infrias.
- Att process bygglov för ny fasad och ny asfalterad parkering kan påbörjas innan investeringsbeslut har erhållits.
- Att anbudstid för entreprenörer kan påbörjas innan investeringsbeslut har erhållits.
- Att riskanalyser med ev. åtgärder med vår verksamhet inför entreprenörens etablering har kunnat genomföras under augusti och september 2025.

Förtydligande

I samband med riskanalys framkomlighet och flöden har det dokumenterats en risk i att det under vissa tider under entreprenadtiden kan behövas ändra flöden från huvudentré till annan entré. Därav har det i ovanstående tidplan lagts till tid mellan entreprenörens påskrift och etablering för bland annat planering och genomförande av åtgärder från dessa riskanalyser.

Tid för slutbesiktning är anpassad till att asfaltverken har hunnit öppnats på våren 2026, innan beläggningsarbeten kan påbörjas och färdigställas.

11 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR/RISKER

Följande allmänna förutsättningar gäller för rapportens riktighet.

- Att flöden för patienter, serviceresor och övrig verksamhet periodvis kan flyttas från huvudentré CLV till entré Trädgårdsgatan. I princip kommer det att möjliggöras trafik till och från huvudentré med nuvarande framkomlighet förutom under moment 2, enligt rubrik 8.
- Att nuvarande cykelparkeringar utmed P-husets södra vägg kan flyttas till allén Strandvägen.
- Att arbetsområde i norr kan innefatta södra trottoaren utmed S. Järnvägsgatan
- Att övriga störningar från entreprenaden som ljud, vibrationer och damm kan hanteras utan nämnvärda fysiska åtgärder för verksamhet och patienter. Periodvis kan patienter få hänvisas till annan entré i samband med ev. aktiviteter som alstrar mycket byggdamm.

- Att betongen i stommen inte är kontaminerad av otjänligt material, utan kan nyttjas som fyllnadsmassa.
- Att inga defekter förekommer i intilliggande byggnad som kan föranleda att dessa förvärras i samband med rivning av garaget och dess metod. Inför entreprenadstart genomförs en syn där ev. defekter i byggnaden dokumenteras. Under entreprenaden följs dessa upp och bevakas för att säkerställa att entreprenaden inte genererar ytterligare skador på byggnaden.

Ovanstående förutsättningar/risker måste studeras närmare i programskedet. Vissa av dem kan först med säkerhet hanteras och beaktas i samband med upphandlad entreprenör.

I detta läget bedöms det som mest sannolikt att ovanstående förutsättningar kommer att infrias med hjälp av riskminimerade åtgärder och övrigt säkerställande, utan att äventyra projektets kostnads- och tidsperspektiv.

12 **REFLEKTION – ALLMÄNNA FÖRBÄTTRINGAR**

Hus H

Det har inte ingått i detta uppdrag att analysera en ev. rivning av hus H. Det förekommer diskussioner och tankar att flytta ut verksamheter från hus H och även diskussioner vad som ska ske med denna tomt. Projektledaren vill därför flagga upp för en del fördelar som skulle uppnås om det i samma entreprenad även ingick att riva hus H.

- Enligt riskanalysen för framkomlighet och flöden togs det upp en risk i att samma störningsmoment i princip kan infinna sig igen med kort varsel om det först beslutas att riva hus P och kort därefter hus H. Bättre att ta allt samtidigt.
- Om hus H ingår i entreprenaden så börjar man att riva hus H som befinner sig i ett ytterkantsläge. Då har man mycket mer tillgång till arbetsyta för rivningen av hus P. Etableringsutrymme enligt moment 2, rubrik 8, behövs inte.
- Ur ekonomisk synvinkel är det mer effektivt att riva båda dessa byggnader i samma entreprenad. Det krävs till exempel bara en etablering.
- Även tidsmässigt är det mer effektivt att riva båda byggnaderna i samma entreprenad.
- En ännu större frigjord yta för fler P-platser och/eller för bättre trafiklogistiklösningar för in- och utpassering till och från CLV.

En erfarenhetsbaserad kalkyl av hus H är att det skulle kosta ca 6 MSEK att riva denna byggnad. Tidsmässigt skulle färdigställandetiden enligt rubrik 10 påverkas med två till tre månaders senareläggning, men då bedöms all återställning efter hus H och hus P vara klar. En provisorisk yta för P-platser skulle kunna skapas efter att hus H har rivits, i väntan på att hela ytan för hus H och hus P är återställd.

Då det finns ett skyddsrum i hus H behöver dock detta förankras med MSB vad som gäller inför en rivning.

Ett inriktningsbeslut att samtidigt riva hus H skulle kunna inrymmas i programfasen enligt rubrik 10.

Trafiklogistik huvudentré

I denna rapport anges att det kan tillskapas ca 70 P-platser på den yta som hus P upptog. På bekostnad av några platser kanske det samtidigt i entreprenaden går att få till en bättre trafiklogistiklösning i allmänhet för in- och utpassering till och från CLV. Då det kommer att finnas en frigjord yta kan en viss del av den fria ytan närmast nuvarande gata istället nyttjas för bättre trafiklogistik än till P-platser. Till exempel mer och bättre yta för cykelparkeringar. Detta kan utredas närmare i programskedet.

Om rivning av hus H (se ovanstående) skulle innefattas i entreprenaden öppnar sig många fler möjligheter till både förbättrad trafiklogistik och/eller fler P-platser.

2024-12-06

Margareta Alriksson
Avdelningschef

Johnny Turesson
Projektledare

Bilagor

Bilaga 1 – APD-planer

Bilaga 2 – Markplaneringsplan