

VÄLKOMMEN TILL PERSTORPS NYA CENTRUMHUS!



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

KV. POPPELN, PERSTORP





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### BAKGRUND

Perstorps kommunhus finns i fastigheten Poppel 13, med adress Torget 1, sedan denna uppfördes 1965. Fastigheten förvärvades av kommunen, genom det helägda dotterbolaget Perstorp Näringslivs AB, 2 januari 2019. Kommunen förhyr ca 3.900 m2 innefattande kommunledning, socialförvaltning, barn- och utbildningsförvaltning, kultur och fritidsförvaltning, plan- och byggförvaltning samt överförmyndarverksamhet. Totalt finns ett sextiototal arbetsplatser utöver sessionssal, sammanträdesrum och allmänna utrymmen. I övrigt finns lokaler för arkiv, bowling, budo, frisör, apotek, café, pizzeria, butiker och systembolag i fastigheten.

Bakgrunden till förvärvet var att fastigheten är i stort behov av både yttre och inre underhåll.

I delar utgör även bristande underhåll arbetsmiljöproblem för medarbetarna, vilket har framkommit i skyddsronder.

En förstudie, innehållande framtidens arbetsplats och centrumhöjande åtgärder, genomfördes under hösten 2019. Förstudien presenterades i kommunfullmäktige 27 november innebärande en total projektkostnad om 116 mkr. Kommunfullmäktige beslutade:

- att för vidare arbete med att upprätta program- och systemhandlingar bevilja kommunal borgen, såsom egen skuld, om 7 miljoner kronor för upptagande av nya lån,
- att ställa sig positiv till den inriktning som redovisas i förstudien i alternativ 1,
- att föreslå styrelsen i Perstorp Näringslivs AB att acceptera uppdragen enligt dessa förutsättningar, samt
- att återkomma med ett fördjupat beslutsunderlag senast andra kvartalet 2020

Styrelsen i Perstorp Näringslivs AB godkände kommunstyrelsens förslag till utredning och gav uppdrag till VD att genomföra uppdraget.

*Henry Roos, VD Perstorsp Bostäder / Perstorps Näringslivs AB*

### ARBETSGRUPP ARKITEKTUR

#### ANSVARIG ARKITEKT

Nina Merheim Stranne, A-konsult

#### BYGGNADSINGENJÖR

Isabelle Landin, A-konsult

### TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR / KOSTNADSKALKYLERING

#### BYGGNADSINGENJÖR / PROJEKTLEDARE BESTÄLLARE

Rickard Klener, A-konsult

#### PROJEKTCHEF SKANSKA

Peter Forssman, Skanska

### ARBETSGRUPP VERKSAMHETSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### FÖRVALTNINGSCHEF TEKNIK & SERVICE

Alexander Hofvander, Perstorps Kommun

#### SOCIALCHEF

Annelie Börjesdotter, Perstorps Kommun

#### FÖRVALTNINGSCHEF PLAN & BYGG / STADSARKITEKT

Mattias Bjellvi, Perstorps Kommun

#### KOMMUNSEKRETERARE

Cecila Håkansson, Perstorps Kommun

#### ENHETSCHEF SERVICE

Charlotte Nygren, Perstorps Kommun

#### UTVECKLINGSSTRATEG

Frida Beijer Brondén, Perstorps Kommun

#### PERSONALCHEF

Ann-Charlotte Kvick, Perstorps Kommun

#### VD PERSTORPS BOSTÄDER / PERSTORPS NÄRINGSLIVS AB

Henry Roos, VD Perstorps Bostäder / Perstorp Näringslivs AB

#### DRIFT OCH FÖRVALTNING

Micael Ljungberg, Förvaltningsansvarig, Perstorps Bostäder

Håkan Wedeby, Energiansvarig, Perstorps Bostäder

### ARBETSGRUPP ENTREPRENAD

#### PROJEKTERINGSLEDARE

Mats Löfgren

#### ELPROJEKTÖR

Jens Wiberg, Elteknik i Helsingborg AB

Tobias Sörensson, Elteknik i Helsingborg AB

Oskar Persson, Elteknik i Helsingborg AB

Ulf Gustavsson, Assemblin Installation EI AB

#### KONSTRUKTÖR

Victor Palmqvist, Hans Nilsson AB

#### LÅS

Niklas Olsson, AB Byggbeslag

#### VATTEN & SANITET

Niklas Lindberg, Holmströms Rör AB

Martin Andersson, Holmströms Rör AB

Johan Bertilsson, VVS Coordinator AB

#### VENTILATION

Katarina Nilsson, Klimatteknik Tommie Nilsson AB

Fitim Elshani, Bi-vent AB

#### BRAND

Joel Winér, Bricon AB

#### ENERGI

Andrew Briggs, Skanska Sverige AB, Teknik

Emma Eliasson, Skanska Sverige AB, Teknik

#### AKUSTIK

Joakim Thilen, Tyréns AB

#### KALKYLATOR

Magnus Cronwall, Skanska

#### PROJEKTINGENJÖR

Karin Hedström, Skanska

#### PRODUKTIONSCHEF

Tobias Pettersson, Skanska

# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### HISTORIK

#### DOMUSHUSET SOM BLEV KOMMUNHUS

Industrialismen i Sverige tog tid på sig, den kom ca 100 år efter t ex Storbritanien, men när väl förutsättningarna var rätt så fick industrialismen rasande fart.

Befolkningstillväxten i industrialismens början var oerhört hög, under en 50-årsperiod ökade befolkningen med nästan 50% (från 3,5 miljoner 1850 till 5,1 miljoner 1900). Detta innebar bland annat att man hade tillgång till billig arbetskraft som kunde producera i snabb takt, vilket gjorde att det industriella byggandet tog fart.

I samband med industrialismen, år 1891, kom den första bensindrivna bilen till Sverige från Frankrike och några år senare började man utreda möjligheten att tillverka egna bilsbilar i Sverige. På grund av komplikationer avseende till driftsäkerhet dröjde det dock tills den första svenskproducerade bilen såg dagens ljus. Efter ett slitande första världskrig och många års förarbete, producerades år 1927, den första serietillverkade bilen i den nystartade VOLVO-fabriken på Hisingen i Göteborg.

I och med bilens framfart förändrades även förutsättningarna för städernas utveckling. Framtidens städer planerades och byggdes med stor hänsyn till bilister.

I samband med industrialismen utvecklades också 1900-talets dominerande arkitekturinriktning Modernismen. Modernismen omfattar flera olika inriktningar (funktionalism, brutalism och high tech-arkitektur), med den gemensamma nämnaren att de alla arbetade sig bort från förindustriellismens ornamentiska stilar. Nu skulle det vara effektivt, funktionellt, rätt och tekniskt framstående.

Städernas anpassning till bilarna och den nya arkitekturen, gjorde att många av städerna förändrades radikalt. För att skapa en stadsplan som var anpassad till dåtidens mål avseende separation av funktioner såsom bostäder, rekreation, handel och industri revs en stor mängd äldre byggnader. Något som har kritiserats hårt under lång tid efteråt. Kulturarvet ersattes av konsekventa och strukturerade gatusystem och byggnader med rena linjer.

I denna tid byggdes i samma anda en hel del varuhusbyggnader. Den socialistiska kooperativa rörelsens (KF / Kooperativa Förbundet) varuhussatsning, med allt under ett tak, hade den gemensamma benämningen DOMUS.

Detta föreningsägda koncept spreds med snabb takt i flertalet svenska städer. Varje centrum skulle ha ett eget varuhus. Så också Perstorp.

Byggnaden som inrymmer kommunhuset, med sin placering vid torget mitt i Perstorp är alltså ett av dessa DOMUS-hus, vars huvudsakliga funktion vid uppförandet var handel. Byggnaden invigdes med pompa och ståt år 1965 och blev en populär plats för de boende att göra sina inköp på.

Med ovanstående i minne kan man förstå att funktionen som kommunhus, var en sekundär funktion, varpå den undanskymda placeringen på andra våningen, inte framstår som så märklig.

De DOMUS-varuhus som uppfördes på 60-talet var i princip alltid i samma stil. Med sitt centrala läge kunde fasaden kommunicera den reklam som annars enbart kunde förekomma i den lokala dagstidningen eftersom radioreklam var förbjuden. Med inspiration från det importerade amerikanska konceptet "one stop shopping" behövdes stora parkeringsytor i anslutning till alla DOMUS-varuhus, vilket kunde vara nog så svårt i de centrala delarna där man placerade varuhusen.

När Kommunhuset i Perstorp byggdes fick man möjlighet att bygga på ett helt kvarter och parkeringsmöjligheten kunde lösas på torget och allmänna platsmarken i direkt anslutning till fastigheten. I många andra städer var man på grund av platsbrist tvungen att integrera parkeringsytorna i byggnaden, antingen under mark eller på tak.

Kooperativa förbundet hade ett eget arkitektkontor, KFAI, med som mest ett 70-tal anställda, som ritade merparten av alla DOMUS-varuhus. Precis som alla DOMUS-varuhus som byggdes under denna tid, är byggnaden i Perstorp rationellt byggd och med platt tak. Dominerande fasadmateriäl på dessa byggnader var tegel, marmor eller plåt och ofta hade de ett indraget entréplan alternativt större sammanhängande skärmtak för att skapa en skyddad passage utanför byggnadskroppen.



Bild från Artur Rosengrens fotoarkiv







# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### VERKSAMHETSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR ÖVRIGA VERKSAMHETER

#### GENERELLT

Kv. Poppelns innehåller redan idag ett antal verksamheter som även ska få plats efter omstruktureringen, som ju framförallt utgår från kommunhusets behov. Nedan följer en enkel sammanställning av de verksamheter som finns idag eller som ska tillkomma, och deras krav och önskemål. Målet är att skapa ett funktionellt och estetiskt tilltalande centrumhus i kombination med ett lockade butiksstråk längs med Köpmangatan och gärna även mot torget och Stockholmsvägen. Generellt gäller att många av verksamheterna behöver få uppgraderat tillgängligheten i sina lokaler.

#### BOWLING



Bowlingens verksamhet drivs redan idag i byggnadens källare. Entré och transport med hiss sker gemensamt med kommunens besökare och personal, vilken inte uppfyller den säkerhetsnivå som krävs för en kommun idag. Bowlingen ska i största möjligaste mån behållas så som den är idag, men transport och entré måste ske separat från kommunen. Precis som för kommunen, är dagens entré osynlig och passage sker via en mörk indragen gång, vilket inte känns varken tryggt eller välkommande. Tillgänglighetsmässigt är kraven inte uppfyllda i dagens lokaler, varpå man i projektet eftersträvar en stor förbättring ur denna aspekt. Tillträde till återvinningen bör behållas via den interna trappan, medans transport till baksidans återvinning och lastkaj via hiss får ske utanför byggnaden om det krävs för att lösa logistiken för kommunen.

#### BUDO



BUDO är en föreningsverksamhet som har sin lokal i byggnaden. BUDON har inga önskemål om förändring av sina lokaler. Däremot vill man i projektet skapa möjlighet för verksamheter som är mer utåtriktade att få plats på de "säljande" ytorna mot torg och butiksstråk. BUDON kommer därför att för projektets bästa att få minskade ytor, men med storlek på matta anpassad efter tävlingsmått. I övrigt ser man också över en förbättring av tillgängligheten i deras lokaler.

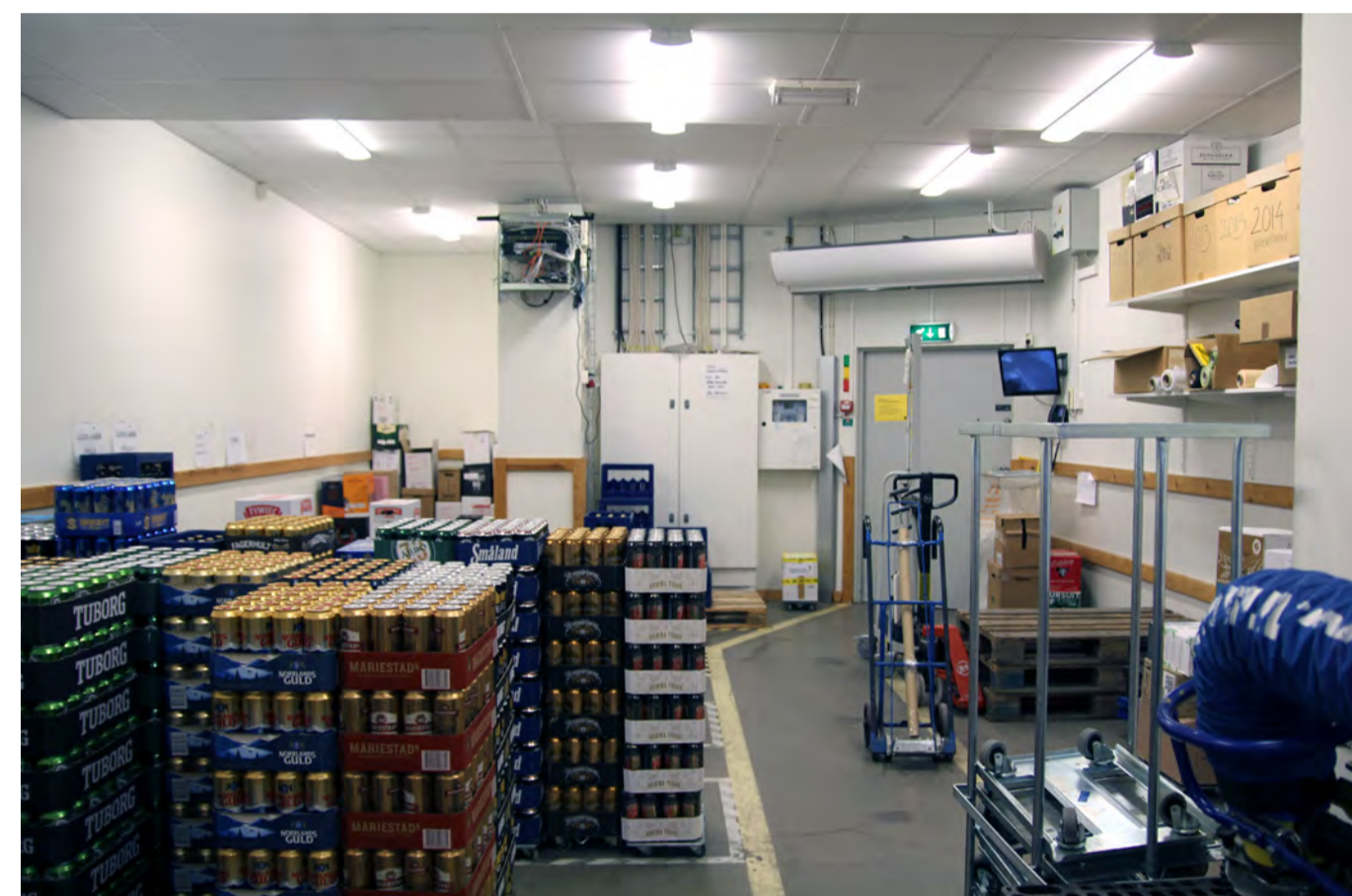
#### MÄKLARE

Fastighetsbyrån är en mäklarfirma som önskar en plats i byggnaden efter ombyggnationen. Kraven från verksamheten är ganska generella och lokalen som efterfrågas ska vara av mindre modell med en mindre kontors- /butiksyta samt ha personalytor och ett konferensrum.

#### FRISÖR

Frisören har idag, precis som kommunen och bowlingen, en märklig entré i en indragen mörk gång, vilket bör justeras. Lokalen fungerar i övrigt men saknar handikapptoalett. Lokalen får därför utökas något för att få plats med en sådan.

#### SYSTEMBOLAG



Systembolaget ligger idag på central placering ut mot Köpmangatan och önskar inga på förändringar i sina lokaler, förutom en utökning av lagerytorna samt en extra utrymningsdörr från lagret. Kravet från Systembolaget är i princip att få stanna kvar och att bli störda så lite som möjligt under övrig byggnation.

#### CAFÉVERKSAMHET



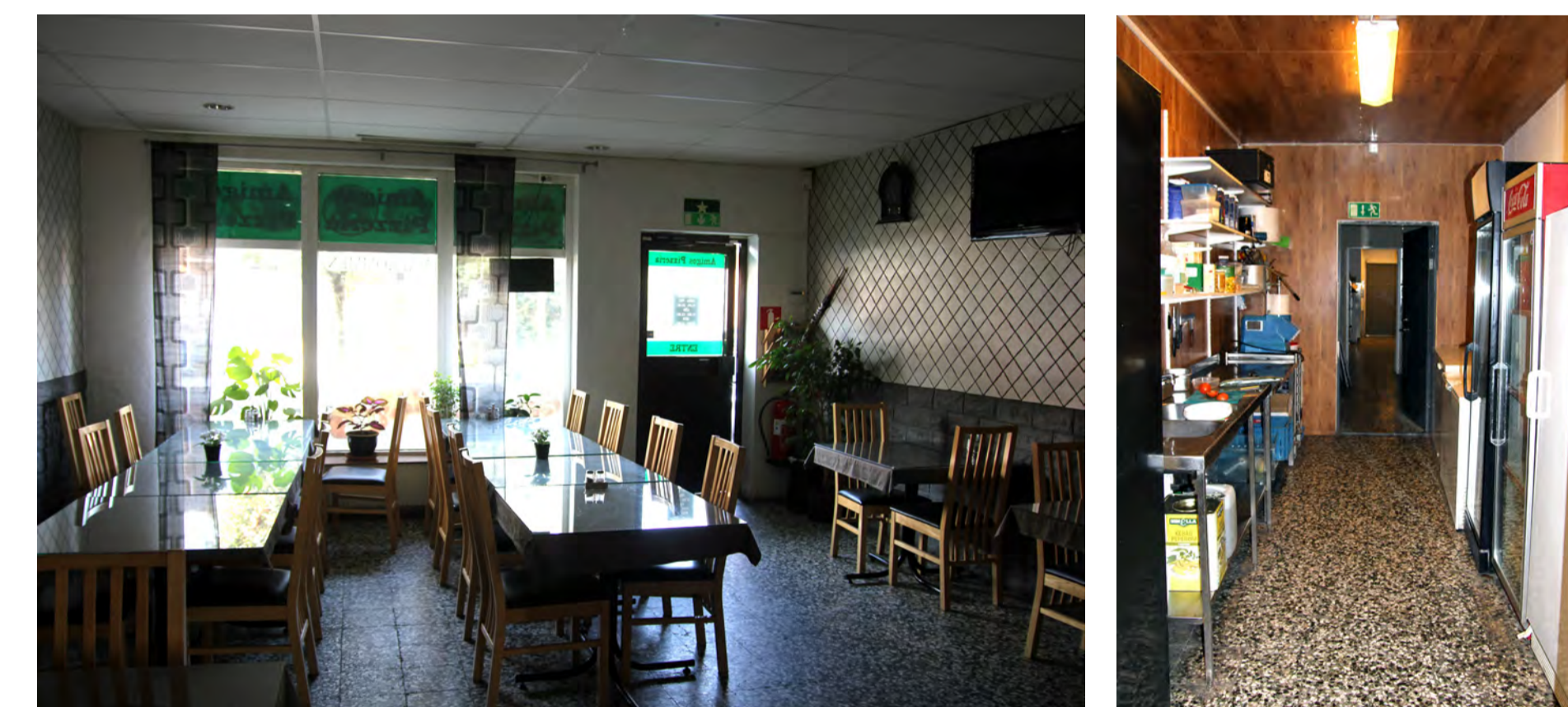
Café ligger redan idag i byggnaden, och önskar stanna i samma läge. Dock saknar man lämpliga personal- och beredningsytor samt extra utgång för transport av sopor. För att säkerställa kvalitet och funktionalitet i café kommer en utökning av ytorna vara nödvändig. Man har idag tillträde till en stor källarlokal, men denna koppling har ingen funktion då man inte använder källaren. För att få till mer användbar verksamhetsyta finns här därmed möjlighet att stänga till denna trappa.

#### APOTEK



Apoteket ligger idag i byggnaden, och önskar större lokal. En flytt inom byggnaden är absolut en möjlighet, om bara behoven som finns uppfylls. Önskvärt vore att få hörnplacering med eventuell entré åt både torget och butiksstråkets sidor. Apoteket behöver även direktkontakt med inlastningen på baksidan och säker transport genom byggnaden.

#### PIZZERIA



Amigos Pizzeria bedriver idag sin verksamhet i lokaler som ej är anpassade för restaurangverksamhet. Verksamheten tycker att det funkar, men är inte medvetna om vilka krav som ställs på en sådan verksamhet idag, både med avseende på logistik, tillgänglighet, miljö och hälsa. Detta är något som nu kan åtgärdas i samband med en flytt inom byggnaden eller ombyggnation av lokalen. Funktionen är densamma som idag, men ytor kommer behöva expandera eller omplaneras för att uppfylla dagens krav.

#### ÖVRIGA BUTIKER

Idag finns ett antal lokaler med verksamheter som troligtvis inte stannar kvar i byggnaden efter ombyggnationen. Detta avser en förening, en livsmedelsbutik, samt en mindre datorbutik. I uppdraget ska fastigheten innehålla ett antal neutrala butiksytor, som kan användas av ovanstående verksamheter, alternativt någon ny verksamhet som vill flytta in.



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### REGELVERK

Ursprunglig byggnad uppfördes under 60-talet och byggdes därmed enligt då gällande regelverk.

Regelverket har förändrats mycket under åren, både direkt efter uppförandet, men också på senare tid.

Under 70-talets energikris framkom att det krävdes en förändring av regelverk för att få energisnåla-re byggnader. Nu under senare år har det lagts mycket vikt på miljöaspekter, exempelvis arbetsmiljö, dagsljusinsläpp, luftkvalité osv.

Tydliga krav på att alla ska behandlas lika har lyfts fram och reglerats, framförallt när det gäller

tillgänglighet för funktionshindrade.

Under åren har även krav på fuktsäkerhet höjts för att minimera kostnader orsakade av fuktskador.

När det gäller brandsäkerhet och utrymning vid brand har regelverket också förändrats.

Då byggnaden uppfördes innan dessa krav fanns så innebär det att detta nu måste åtgärdas vid en ombyggnation.

Väljer man att inte bygga om byggnaden så är det ändå nödvändigt att åtgärda många utav ovanstå-ende delar för att få till en korrekt arbetsmiljö, låga drifts- och energikostnader, bra utrymningsvägar och en byggnad som är tillgänglig för funktionshindrade.

#### BYGGNADENS FORM

Byggnadens form är välfungerande, med en utkragande övre del vilket minskar värmeinstrålning sommartid på bottenplan. Dessutom har byggnaden en relativt sammanhållen volym vilket innebär mindre omslutande area än när man har byggnadsdelar som sticker långt ut i många vinklar. Detta är positivt och ger gynnsamma effekt med hänsyn till energiförbrukning.

Övre plan har även ett par ljusgårdar som ger goda möjligheter till dagsljusinsläpp på både övre- och nedre plan.

#### STOMME

Byggnadens stomme är mycket bra och består till största delen av betong.

Våningshöjden är bra, framförallt i entréplanet, vilket innebär att det finns goda möjligheter att få bra rumsvolymer och ändå få fram de nya installationer som krävs. Den svagaste punkten är yttertaketets stomme som är godkänd men tyvärr inte tillåter tillkommande laster, exempelvis solceller på tak. Eventuellt tillkommande solceller behöver således monteras utan att belasta takkonstruktionen.. På övre plan kan sänkningar i undertaken krävas för att då fram nya installationer förbi bärande betongbalkar.

#### YTTERVÄGGAR

Ytterväggarna idag har mycket lite isolering, ca 70 mm, vilket är underdimensionerat även för en 60-talsbyggnad. Denna måste kompletteras ut så vi klarar moderna lagkrav på energihushållning. Fönster är främst av äldre modell, men i vissa delar av nyare modell. I äldre byggnader är det ofta stora problem med värme pga av solinstrålning. Detta är ett problem som förekommer i fastigheten idag och som måste åtgärdas för att skapa moderna lokaler med dagens krav uppfyllda. Vid denna ombygg-nad väljer vi att byta samtliga fönster till nya fönster med bra glaskvalitet med de egenskaper som ger de bästa förutsättningarna för en bra energihushållning och bra inomhusklimat. Vi väljer således fönster med bra skydd mot solinstrålning där så behövs och mindre krav där det ej krävs.

Dagens moderna glas som har skydd mot solinstrålning, släpper igenom nästan lika mycket ljus som fönster som ej har skydd mot solinstrålning. Detta innebär att fönsterglas med solskydd inte blir

Ytterdörrar byts till nya, hänsyn till energi tas och alla dörrar förses med korrekta lås- och öppnings-funktioner samt med tröskellösningar som minskar problem för funktionshindrade. Viktiga dörrar blir kontrastmarkerade så även synskadade hittar rätt.

#### YTTERTAK

Som tidigare har nämnts är stommen inte så bra som vi hade önskat på taket, men den klarar av de laster som är idag.

Det hade varit önskvärt att isolera taket ytterligare men då detta hade inneburit stora komplikationer avseende konstruktionen, så blir det inte ekonomiskt försvarbart. Återbetalningstiden skulle bli mycket lång. Taket förses däremot med ett nytt tätskikt, troligtvis av lite ljusare modell vilket skulle minska värmebelastningen på övre plan.

#### INNERVÄGGAR OCH INNERDÖRRAR

Många innerväggar behålls men även ett stort antal behöver bytas ut. Många av de befintliga väggar-na går exempelvis inte upp till tak, vilket gör att de inte uppfyller korrekta ljud- och brandkrav. Detta måste nu åtgärdas.

#### HISSAR

Totalt kommer det att finnas fyra hissar i byggnaden varav en är klassad som transporthiss.

De tre hissar som är tänkta för persontransport uppfyller gällande krav för funktionshindrade.

Samtliga hissar kommer att vara nya när ombyggnaden är klar.

#### MATERIAL

När det gäller befintliga material har många nått den livslängd som de normal sett har. Detta innebär att om man inte bygger om så kommer det bli en högre underhållskostnad framöver.

#### VENTILATION

Ventilationen är idag otillräcklig och uppfyller inte alls de krav som ställs på dagens arbetslokaler. Detta innebär att all ventilation måste bytas ut till ny som klarar dessa krav.

#### VÄRME- OCH SANITET

När det gäller rördragningar för vatten, avlopp och värme så kommer dessa till stora delar att bytas ut. Vissa delar som har en bra återstående livslängd kommer att behållas. När ombyggnaden är klar kommer hela byggnaden att ha en fullt modern VS-anläggning.

#### EL

Elen i huset är gammal och ombyggd / kompletterad i omgångar och måste i princip bytas ut i sin helhet.

Detta krävs för att uppnå normala krav på elsäkerhet. Avser även datakablage och passage- och larm.

#### SLUTLIGEN

Denna ombyggnad innebär att byggnadens livslängd förlängs.

Fastighetsägaren kan, efter ombyggnaden, se denna byggnad som ny med uppfyllda normalkrav enligt dagens bygglagstiftning och arbetsmiljöregler.

Ombyggnationen innebär dessutom låga driftskostnader under ett antal år framöver eftersom allt är nytt och det då finns garantiåtagande för allt som har utförts.

*Rickard Klener, projektledare beställaren*

### ENERGIEFFEKTIVISERING

I samband med förstudien genomfördes en enklare energiförstudie. Denna beskriver vilka regler som gäller vid ombyggnad, enligt BBR, och presenterar förslag till åtgärder för att minska energiförbruk-ningen. Inga nybyggnadskrav ställs dock vid denna typ av renovering men byggnaden får inte ändras så energieffektiviteten försämras.

Några tydliga energibesparande åtgärder nedan.

- Tilläggsisolering av ytterväggar samt fönsterbyte till moderna fönster kommer att bidra till att spara energi framöver. Hela klimatskalet ses över för att få en bättre funktion.
- Byte av äldre ventilationsaggregat, utan återvinning, till moderna energisnåla FTX- aggregat med ca 75-80% återvinning av värmeenergin i luften. De aggregat som betjänar kommunens lokaler är utrustade med kylfunktion för att öka komforten.
- Byggnadens huvudsakliga uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmeväxlare, radiatorer samt mer parten av rörsystemet kommer att bytas ut till modern standard. Detta kommer också att bidra till sparad energiförbrukning.
- Förutom kommunens lokaler har byggnaden ett antal ytterligare lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster. Därför planerar man för att mäta och debitera vatten, både kallt och varmt för respektive hyresgäst.
- Detta kommer enligt erfarenheter att bidra till minskad vattenförbrukning samt minskad energi-förbrukning. Det blir också en rättvisare debitering av kostnader för vatten eftersom förbrukningen varierar mellan olika verksamheter.
- Elförsörjningen kommer i framtiden bestå av ett stort effektabonnemang till hela fastigheten med undermätare till respektive verksamhet. Idag finns många olika mätare och elavtal. Denna lösning möjliggör debitering av elkostnaden tillsammans med vatten i framtiden.
- Modernt fastighetsstyrprogram för ytterligare energibesparing och ökad komfort i byggnaden.
- Önskemål om att installera en solcellsanläggning på taket har utretts.

*Håkan Wedeby, Energiansvarig Perstorps Bostäder AB*



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### ”EN VÄG IN”

Utgångspunkt för konceptet En Väg In - Samhällskontraktet

#### SAMHÄLLSKONTRAKTET I KORTHET

För att förstå tanken bakom utformningen av det nya kommunhusets entréplan, måste man först skapa sig en förståelse för kommunens uppdrag och relationen till dess invånare. Det svenska samhället vilar på det så kallade samhällskontraktet, vilket i grova drag går ut på att vi som medborgare överlämnar makten till staten och våra samhällsinstitutioner, med förtroendet att dessa ska verka för ett välfungerande samhälle. Som medborgare finansierar vi samarbetet huvudsakligen med våra skattemedel, och i utbyte förväntar vi oss myndigheter som levererar en fungerande infrastruktur, goda skyddsnet och en god service.

#### MINSKADE AVSTÅND MELLAN INVÅNARE OCH MYNDIGHET

En ombyggnation skapar förbättrade förutsättningar och möjligheter för lokalsamhällets enskilt största samhällsinstitution att tillmötesgå ovan nämnda förväntningar, och kanske framförallt förväntningen på god service. Vi ska hålla i åtanke att våra kommuninvånare är byggnationens främsta finansierär och att det är för dem som var och en av våra tjänstemän går till jobbet.

Kommunen ska verka så nära invånaren som möjligt, och finnas lättillgänglig för invånaren när hen behöver oss. Desto kortare avstånd och lägre trösklar, såväl mentalt som bokstavligt, desto närmare och mer personlig kommer kommunen upplevas vara. Det är i den personliga kontakten som individen känner sig sedd och där nyttan och värdet av kommunens arbete kanske gör sig som mest påtaglig för den enskilde. Det är också i den personliga kontakten som vi på riktigt kan bygga den tillit och förtroenderelation som samhällskontraktet vilar på. Avståndet mellan individ och myndighet ska därför vara så kort som det bara kan, utan risk för att rättssäkerheten åsidosätts.

För att minska avstånden och sänka trösklarna mellan individ och myndighet kan man göra på två sätt. Man kan utforma bra och genomtänka lokaler, som är placerade nära invånaren och som är inbjudande. Man kan också tillämpa ett arbetssätt som främjar närhet, trygghet och enkelhet. Det ena handlar om fysiska åtgärder, och det andra handlar om kultur och förändrade arbetssätt. Båda delar är nödvändiga, och med en ombyggnation slipper vi att välja – vi kan göra både och. Konceptet kallas ”En Väg In”.

#### EN VÄG IN - ETT NYTT FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL KUNDSERVICE OCH KUNDRELATIONER

Konceptet ”En Väg In” bygger på ett förhållningssätt om att det ska vara enkelt att komma i kontakt med kommunen, att kommunen finns till för invånaren och att varje invånaren i kontakten med kommunen ska känna sig som att just hen är kommunens viktigaste.

Det ska finnas en tydlig väg in i kommunen för invånarens ärenden och frågor, och en lika tydlig och målmedveten process för att leverera ett bra svar tillbaka till invånaren. I många fall ska invånaren kunna erhålla ett svar direkt i Kundtjänst. Likt ett företag, vars kundvård är avgörande för företagets framtid, ska vi som kommun betrakta våra invånare som kunder, som uppskattar den service vi levererar och som i utbyte är villiga att betala för den.

#### NYA LOKALER FÖR ”EN VÄG IN” - KUNDTJÄNST OCH EXTERNA MÖTEN

För att nå en för invånaren, fortsättningsvis benämnd som kunden, god och acceptabel servicenivå, krävs det inledningsvis lokaler som tillåter detta. Som redan nämnts under avsnittet ”Verksamhets-mässiga förutsättningar kommunen”, ska lokalerna vara välkomnande och inbjudande.

Att besöka kommunen kan vara laddat med olika känslor, och det är därför extra viktigt att kommunens ”första rum”, foajé och kundtjänst, inger en känsla av trygghet, vänlighet, integritet, likvärdighet och optimism.

För att införliva denna sinnesstämning, är kommunhusets utåtriktade verksamhet förlagd till en centralt placerad lokal på entréplan, med dörrar som öppnar upp mot torget och som tydligt signalerar var kunden ska vända sig för att kontakta kommunen.

Direkt när du kliver in i foajén möts du av en receptionsdisk som vetter i din riktning, en ögonkontakt och ett ”Hej!”. Kundmötet och relationsbyggandet börjar med andra ord i det ögonblick du stiger in genom dörren.

Framme i receptionsdisken möts du av en kundtjänstmedarbetare som hjälper dig med ditt ärende. Kundtjänsts lokaler är utformade så att varje kundtjänstmedarbetare ostört kan rikta dig och ditt ärende ett hundraprocentigt fokus. Telefonsamtal och mejl hanteras under tiden av en annan kundtjänstmedarbetare i ett så kallat back-office, och andra administrativa uppgifter hanteras i en, från foajén, avskiljd kontorsyta. Skulle det vara kö till receptionsdisken, är det bara att slå sig ner med en kopp kaffe i väntan på att det blir din tur.

Har du ett bokat besök, anmäler du din ankomst. En notifikation går iväg till din mötesvärd, som möter upp dig. Tillsammans passerar ni in i *mellanzonen* och vidare in i något av de luftiga och modernt utrustade mötesrummen. Till skillnad från dagens avlånga foajé, där besökare sitter uppradade på display för förbipasserande och där utformningen med tre olika receptioner avslöjar vem som ska besöka vad, är den nya foajén neutralt utformad. Alla besökare får ett likartat bemötande av kundtjänst och mötesvärdar, passerar genom samma ingångar och har sina möten i likartat inredda mötesrum, samtliga placerade i anslutning till ett gemensamt kaffetorg. Samtidigt är mötesrummen särskilt utformade för att möta de sekretess- och säkerhetsnivåer som krävs. När mötet är klart, följer mötesvärdén dig ut i foajén där ni sedan skiljs åt.

#### NYTT ARBETSSÄTT - ENGAGEMANG, SERVICE OCH BEMÖTANDE SOM HUVUDUPPDRAG

Dagens kunder ställer helt andra krav på kommunens servicenivå än vad man gjorde när nuvarande kommunhus byggdes. Samhällets digitalisering och utbredning av teknik är en tydligt pådrivande faktor. När nya tjänster dyker upp som möjliggör för ökad tillfredställelse av kundens behov, höjer detta ribban för den generella uppfattningen av vad som är en god och acceptabel servicenivå. Utvecklingen går hela tiden framåt och idag förväntas en kommun leverera tjänster och lösningar som upplevs som friktionsfria, omedelbara och situationspassade. Om vi använder ombyggnationen som riktmärke för ett ”före” och ett ”efter”, är dagens arbetssätt utformade för att möta de förväntningar som fanns på en kommun innan dess att digitaliseringen satte fart på tidigt 00-tal.

Ombyggnationen och det nya arbetssättet är båda utformade för att istället omfamna budskapen hos de trend- och omvärldsanalyser som spår den moderna, serviceorienterade och okomplicerade myndighetens framfart och betydelse.

De nya förväntningarna ställer krav på ökad digitalisering. De ställer också krav på en organisations-kultur som bejakar att kundens fokus står i fokus. Av denna anledning är ombyggnationen inte bara ett husbygge, utan också en ombyggnation av vårt förhållningsätt till våra ledord engagemang, service och bemötande. Istället för att se kunden som ett bland flera arbetsmoment att hantera, behöver varje tjänsteman se varje arbetsmoment som ett i ledet mot att ge kunden en god service och ett gott bemötande. Arbetsmoment som inte stödjer en sådan utgång kommer med tiden behöva justeras. Detta kräver ett stort engagemang, och kan beskrivas i termen ”En Rund Kommun”.

#### EN RUND KOMMUN

En rund kommun innebär att kommunen formar sig runt kundens behov och sätter kundens fokus i fokus. Vill du som kund kontakta oss under lunchtid, ska du kunna göra det. Befinner du som kund dig i en jobbig sits, ska vi som kommun vara lyhörda och arbeta utifrån den situation du befinner dig.

Har du som kund idéer på hur vi kan bli ännu bättre, blir vi glada och tar tacksamt emot dessa!

Som kommun är vi också medvetna om att du som kund helst vill spendera så lite tid som möjligt i kontakterna med oss. Det ska bara flyta på. Som kund ska du därför bara behöva ställa din fråga en gång, och därefter inom kort få ett samlat och tydligt svar på samma fråga, även om frågan i sig skulle spänna över alltifrån bygglov till veckans matsedel. Samordningsprocessen från ställd fråga till samlat svar hanteras av kundtjänst tillsammans med tjänstemännen ute i verksamheten. Kontakten ska med andra ord vara enkel och smidig, och ge dig som kund tid över till annat. Genom att bygga om och slå ihop tre receptioner till en kundtjänst, bygger vi en samlad kunskapsbank för dina kundärenden. Vi bygger också en första-linje-organisation som har service och bemötande som sitt expertområde och drivmedel. Som kund kan du därför förvänta dig att bli bemött av en kundtjänstmedarbetare som ser dig och dina behov, som har rätt verktyg för att hjälpa dig och som är glada över att kunna bidra till att din vardag blir så bra och enkel som möjligt.

*Frida Beijer Brondén, Utvecklingsstrateg Perstorps Kommun*



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### ARKITEKTONISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### BEVARA, RIVA ELLER ÅTERSTÄLLA?

Hur gör man för att bevara en befintlig byggnads själ och ändå skapa något nytt?

Genom att bevara det som är värt att bevaras, men inte vara rädd för att utveckla / förbättra / förändra det som kanske sprungit ur ett framförallt ekonomisk eller praktiskt krav vid uppförandet.

#### EXTERIÖR

En första reflektion, när man tittar på Centrumhuset, är att byggnaden i sig har en väldigt vacker form. Med storleken av ett helt kvarter i två plan, ter byggnaden sig som smäcker i förhållande till sin omfattning.

Som en varm famn öppnar den sig mot torget med sin böjda fasad. Att fasaden mot torget inte är rak ger byggnaden karaktär och gör den därmed mer intressant.



Rent praktiska, men på den tiden nödvändiga lösningar, som sprungit ur ett funktionskrav, snarare än en estetisk önskan innefattar de utvändiga solskyddsrasterna på den övre delen av fasaden och de utvändiga rullgardinerna med kedjor nedpendlade för alla förbipasserande att dra i. Dessa raster och rullgardiner varken försköner byggnaden eller har någon praktiskt funktion kvar om byggnaden i övrigt uppdateras till dagens standard genom exempelvis solskyddsglas på fönster.

Den röda plåten på fasaden sticker ut som något ovälkommet och lyfter inte heller byggnades karaktär.



Den indragna entréväningen fungerar både som regnskydd och solskydd för besökare och folk som arbetar i byggnaden.

Ur ett arkitektoniskt perspektiv ger en utskjutande ovanvåning en känsla av ett svävande plan, så länge det nedre planet till största del är glasat. I de delar där nedre våningen är av ett tungt material som tegel mister detta dock sin effekt.

Entréfasaden har under årens lopp förändrats och består idag av flertalet olika material utan något uppenbart sammanhang. De röda tegelfasaderna bryts av med glaspartier och dörrar i diverse i olika form och färg och många delar av fasaden är utförda med alltför lågt kvalitetstänk. man har bara löst problemen för stunden utan att tänka på helheten.

Vad gäller delar av fasaden, så har under tid, ett antal installationer monterats på fasaden.

Dessa förstör helhetsintrycket och målet har varit att ta bort största delen av dessa i samband med att installationssystemet byts ut.



De smäckra ursprungspartierna av naturalaluminium som förekommer på några ställen är vackra i sin enkelhet, men varvas med partier av diverse olika kulör och material och uppfyller inte heller dagens energikrav med sin enkelglaslösning.

Kommunen har idag hela sin verksamhet en våning upp, och för att ta sig dit, måste man nästan fråga sig fram. Här finns fasadskyltning som visar att kommunhuset ligger i denna byggnad, men själva entrén till kommunen ligger idag mycket märkligt inträngd mellan en frisörsalong och ett apotek.



#### BEVARANSVÄRT

Det som är väl värt att bevara vad avser exteriören innefattar framförallt byggnaden som enkel form betraktat.



Materialmässigt är det små detaljer som fångar ögat och som bör bevaras (t ex dörrhandtag), som ett sparat avtryck för framtiden.

Då enkelhet och samhörighet materialmässigt är en viktig aspekt för en lyckad arkitektonisk komposition måste byggnaden rensas från spretande detaljer och material så att en nhetlig och självklart sammanhängande fasad skapas.



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### ARKITEKTONISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### BEVARA, RIVA ELLER ÅTERSTÄLLA?

##### INTERIÖR

Byggnaden består av tre plan, varav ett är ett källarplan. I källaren finns flertalet olika nivåskillnader utan någon uppenbar anledning. Byggnaden är också avskuren mitt i p g a bowlingen och diverse installationsutrymmen. Detta gör det svårt att planera källaren på ett optimalt sätt utan alltför kostsamma konsekvenser. Även det befintliga centralarkivets placering i den mindre delen av källaren skapar logistiska problem. Förutsättningen för att kunna utnyttja källaren mer optimalt förutsätter därför komplettering med nya tillgängliga hissar.

I källaren finns generellt sett inget av bevarandevärde. Här är i princip fritt fram att riva och förändra, enbart med hänsyn taget till bärande delar och kostnaden för rivningen.

Även i entréplanet sker en förskjutning av nivåer och de nya verksamhetsindelningarna blir därmed begränsade i sin utbredning.

Entréplanet är i övrigt flexibelt planerat med avseende på takhöjd, med väl tilltaget installationsutrymme, dock med kraftiga befintliga balkar på många ställen, där sänkning av rumshöjden måste göras för att kunna passera med större kanaler.



Eftersom byggnaden består av ett helt kvarter är dagsljuset begränsat till torg- och gatufasaderna. Detta ställer krav på planeringen av byggnaden, då endast funktioner utan krav på dagsljus kan förläggas i byggnadens inre delar. Alla tillfälliga funktioner såsom mötesrum kan dock planeras in här. Om t ex en butiksytta har gott om dagsljus, så kan även personalutrymmet ligga längre in i byggnaden utan dagsljus och ändå uppfylla de krav som ställs. Om det är möjligt är givetvis dagsljus att föredra i de flesta lokaler.

På översta planet är det väldigt lågt i tak, vilket tyvärr inte kan göras något åt utan extrema ändringar av byggnaden. Då inga större samlingar är planerade att ske på övre plan, så klarar sig dock rumshöjden precis.

#### BEVARANSVÄRT



Den låga takhöjden på övre plan kompenseras dessutom på några ställen av upphöjda delar, en rund uppbyggnad i befintlig sessionssal samt en glaspyramid i atrium.

I befintliga korridorer på övre plan finns även en del befintliga takljus som är väl värda att bevara. Flertalet belysningsarmaturer i typisk 60-talsstil finns runt i hela byggnaden, dessa måste givetvis sparas undan.



I del av byggnadens inre atrium och även i delar på övre plan ligger ett tidstypiskt grönt stengolv. Om möjligt skulle detta kunna omfördelas och kompletteras i atriumet, vilket hade gett ett betydligt vackrare intryck än dagens avdelade rum.



De befintliga dörrar på övre plan är till största del beklädda med träfanér från ursprungsbyggnationen, dock finns här ett antal spegeldörrar designade för en annan tidsperiod (20-talsstil).

De mörka trädörrarna är en typisk 60-talsdetalj som bör bevaras alternativt användas som inspiration vid val av material i det ombyggda kommunhuset. Det mörka trä skapar också en bra kontrast mot omgivande väggar.

I byggnaden finns även ett antal skyltar från när huset byggdes, som kan vara värda att bevara, om inte annat av nostalgiska skäl.



I något rum finns t o m ursprungligt kök i tidstypiska kulörer bevarat. En färg att ta upp i inredning och likande i de nya lokalerna. Själva köket bör demonteras och sparas för att kanske kunna återmonteras på någon annan plats i framtiden.

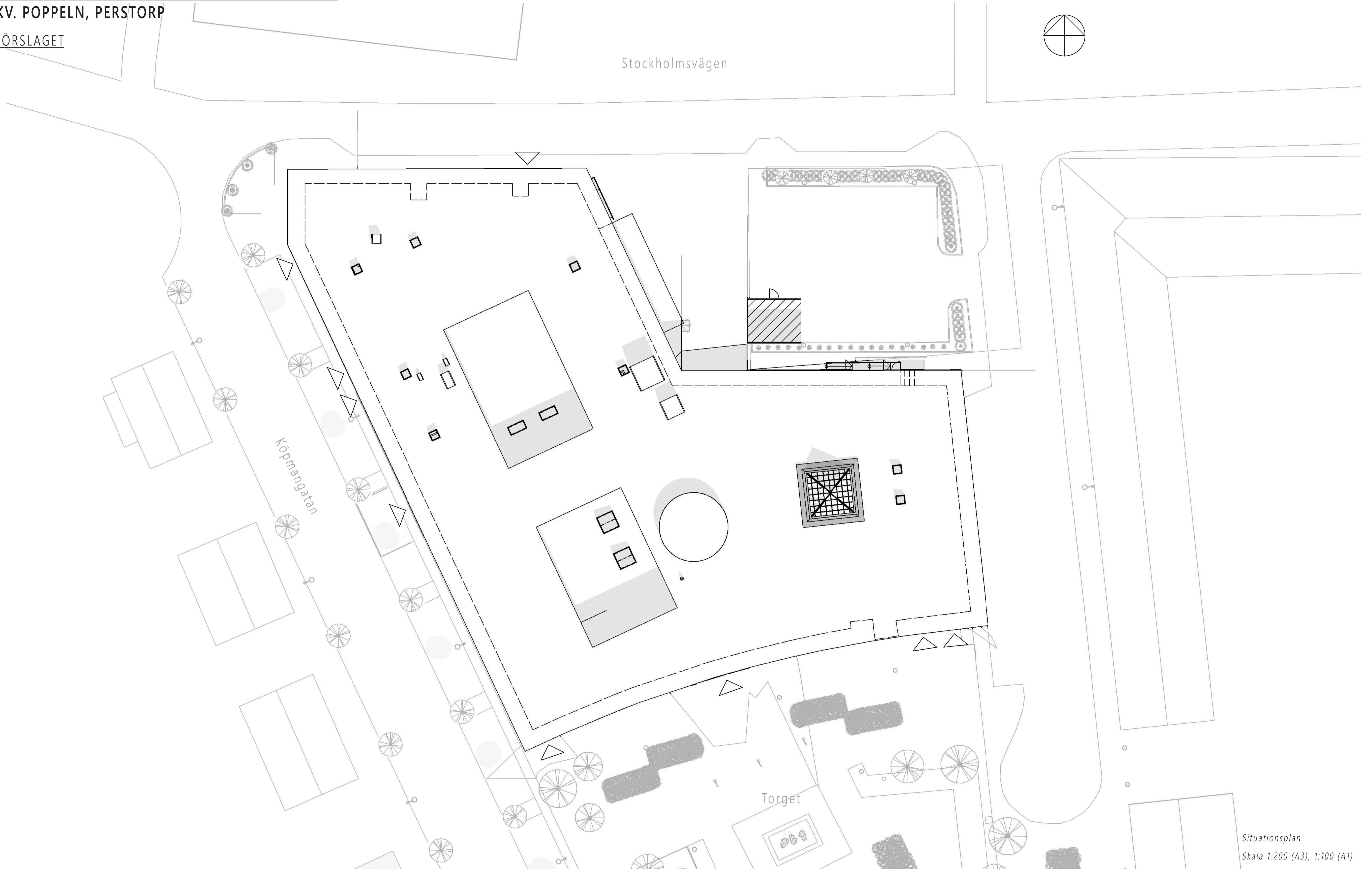


# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

KV. POPPELN, PERSTORP

FÖRSLAGET



Situationsplan  
Skala 1:200 (A3), 1:100 (A1)



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

FÖRSLAGET:

### KOMMUNHUSETS ENTRÉPLAN



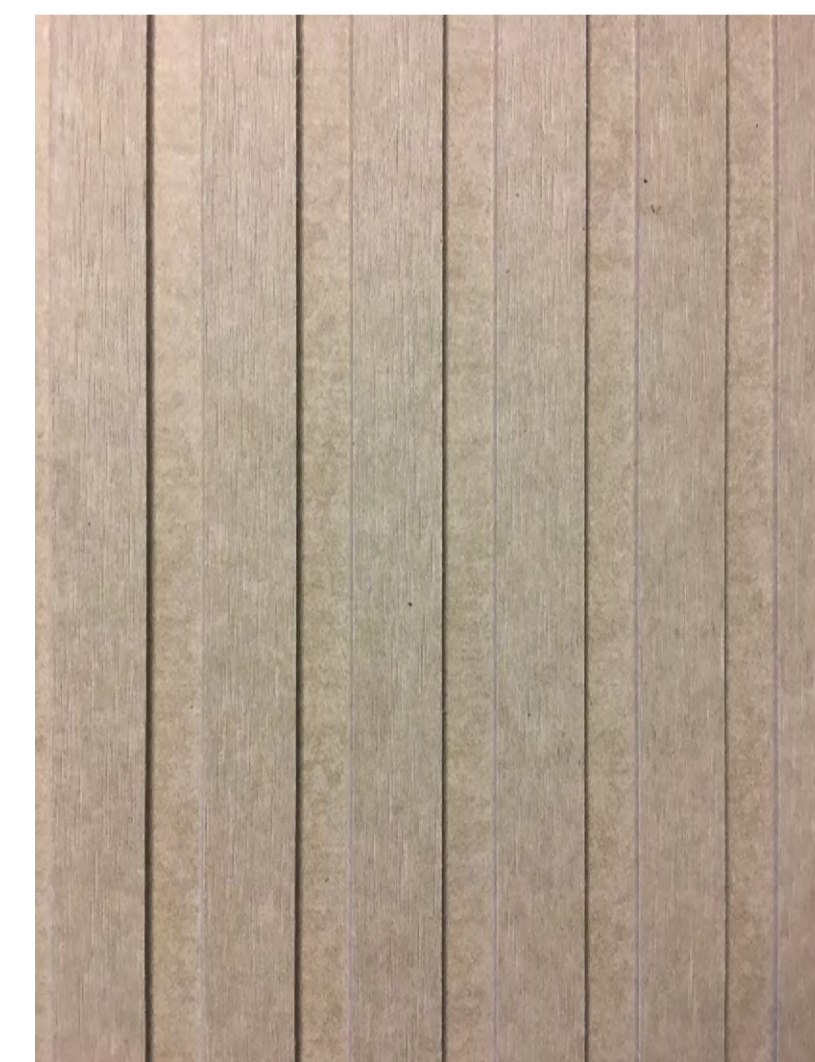
VÄLKOMMEN TILL PERSTORPS KOMMUN!

Nu ska Kv. Poppeln bli ett Centrumhus och ett tydligt Kommunhus!

Inte bara ett kontor på andra våningen i en byggnad på torget i centrala Perstorp. Den nya entrén till kommunen centreras mitt på den böjda fasaden ut mot torget. Den enda skylt som tillåts finnas på den övre delen av fasaden är "KOMMUNHUS". All övrig skyltning ska enhetligt placeras i den övre delen av glasningen på entréplanet.

Med entrén och Kommunhusets skyltning placerad mitt på fasaden som riktar sig mot torget, hamnar fokus direkt på kommunhusets entré.

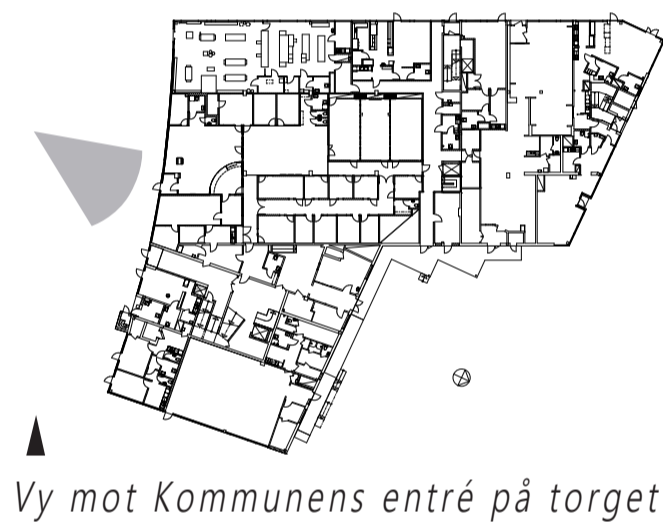
Kommunens kontaktcenter kommer att ligga fullt tillgängligt i direkt anslutning till entrén på entréplanet.



### UTVÄNDIGA MATERIALVAL

Den befintliga fasaden tilläggsisolerar och kläs med nytt fasadmateriäl på övre plan - fibercementskivor med struktur från cembrit.

De befintliga fönsterna och glaspartierna byts ut för att få bättre energivärden. nya svarta trä/alufönster på övre plan och nya svarta alupartier på entréplan. Entréer tydliggörs med skyltning och kontrastmarkerade dörrar av naturanodiserad aluminium.



▲ Vy mot Kommunens entré på torget

### FOAJÉN - ZON 1

I Kommunens nya medborgarcenter / kontaktcenter mottas besökare av personal i en bemannad och välkomnande reception.

I den rymliga foajén i direkt anslutning till receptionen finns alla funktioner som behövs för att kunna uträtta sina ärenden. Här finns datorplatser för informationssökning och ifyllnad av blanketter, väntutrymme med plats att vila benen, samt aktuella utställningar av t ex nya detaljplaner.

Här finns även tillgång till ett obokningsbart mötesrum vid snabba handläggningsärenden samt möjlighet att ta en kopp kaffe eller te och givetvis tillgång till tillgänglig toalett med skötbord.

Efter anmälan i receptionen möts man, vid bokade möten upp, för att sedan visas in till ett reserverat mötesrum i anslutning till den inre foajén.

I foajén dominerar ljusa material och stora dagsljusinsläpp.

Golvet är belagt med lättstädad vinylgolv och väggarna är generellt vita, med inslag av mörkt laminat med virrvarrmönster på receptionen.

Glaspartier av svartlackerad aluminium och dörrar i valnitslaminat plockar upp 60-talet och för det till 2020-talet.

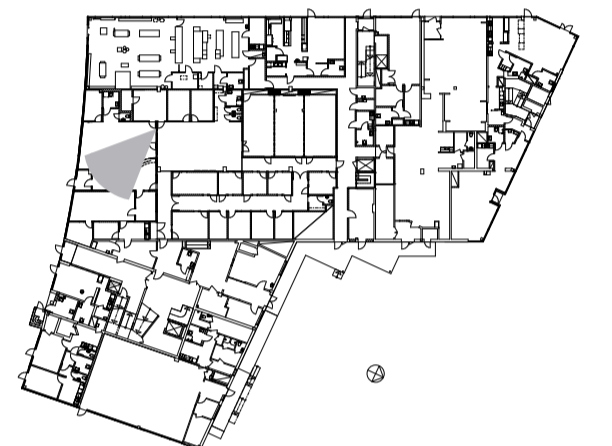
Ett konstgjort takljus skapar ännu bättre rymd i det redan luftiga rummet.

Receptionsdisken är givetvis anpassad för både stående och personer i rullstol. Här finns även möjlighet att vila benen på ett par enklare barstolar i anslutning till receptionen.

I den nya digitaliserade kommunen visas även information på ett antal skärmar utplacerade runtomkring i kontaktcentret. Laddning av mobiltelefoner kan ske både från datorplatser, men även i uttag placerade i den centralt placerade sittmöbeln mitt i foajén.

Längst in i foajén finns även ett rum med tillträde från den inre zonen. Detta rum har vi valt att kalla "Flexibelt rum". Rummet är tänkt som ett kompletterande flexibelt rum med möjlighet till t ex borgerlig vigsel, som ett alternativ till vigsel i Sessionssalen. Rummet kan även tänkas användas som en VR-studio, som flexibel utställningsyta, eller ett extra mötesrum.

Bakom receptionen finns plats för 10-talet handläggare inom kundtjänst. Dessa har tillgång till ett eget mötesrum och mindre pentry. Chefen har eget rum i direkt anslutning till de övriga arbetsplatserna. Posthantering sker intill receptionen, och det är även här personalen hämtar sin post när de passerar via atriumtrapphuset för att nå sina kontor på övre plan.



▼ Invändig vy av Kommunens entré





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### INRE FOAJÉN - ZON 2

När man har bokat möte på kommunen blir man mottagen av mötesarrangören och välkomnas in i den inre foajén. I anslutning till denna foajé finns ett stort antal mötesrum anpassade efter kommunens behov. större och mindre rum, rum med sekretess, flexibla rum, rum med extra säkerhet och mötesrum speciellt anpassade för familjer med yngre barn.

Här finns plats att hänga av sig sina ytterkläder med minimal risk för stöld, då alla besökare innanför det yttre skalet här är registrerade mötesdelatagare. I väntan på mötets start finns möjlighet att ta en kopp te och sedan sitta ner en stund i mjuka fåtöljer, med dagljusinsläpp rakt ovanför. Även här finns ett antal digitala skärmar med aktuell information.

Mötesrummen har ett digitalt bokningssystem och utanför varje rum syns en mindre digital skärm med bokningsinformation. Materialen i den inre foajén är som i den yttre foajén, men med större inslag av mörkt trä. En hel grupp av mötesrum kläs in i mörkt valnötslaminat. Kontrasterna mellan dörrar och väggar är tydliga, med vita dörrar i väggar av valnöt, och dörrar av valnöt i vita väggar och svarta partier.

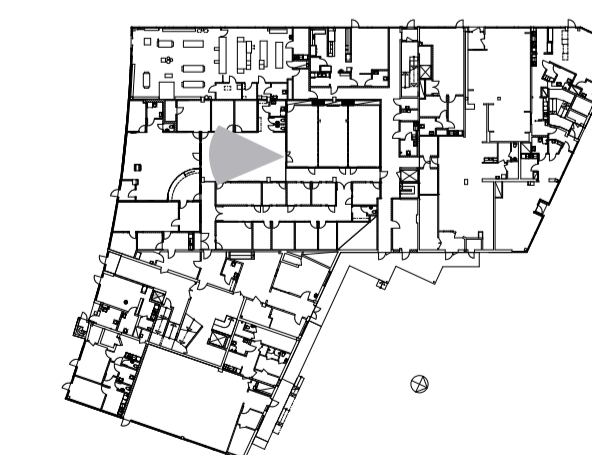
Glasningen på partierna sträcker sig högt upp på väggarna och ger tillsammans med takljusen och bra allmänbelysning, ett ljust och luftigt intryck, trots placeringen långt in i byggnadens inre. Mötesrummen är generellt glasade med frostade delar för minskad insyn. De sekretessklassade rummen har dock enbart ett mindre fönster av kostnadsmässiga skäl.

Zon 2 kan även delas av i två separata delar, där den inre delen av möteslokalerna även fungerar som en säkerhetszon, med flyktvägar från de sekretessklassade mötesrummen. Kontaktcentret har bra överblick över hela mötesdelen genom strategiskt placerade rum och glasningar. Kvällstid finns möjlighet att stänga av denna del enbart ha tillträde till sessionssalen med dess foajé.

### ÖVRIGA FUNKTIONER ENTRÉPLANET

I anslutning till mötesytorna finns planerat för två mindre förråd, för förvaring av flexibelt möblemang som används ofta. Övriga möbler som byts ut mer sällan transporteras till källare via en nyinstallerad varuhiss.

Väl tilltagna återvinningsrum för kommunen, samt övriga verksamheter finns i anslutning till byggnadens baksida. Kommunens personal har direkttillträde hit inifrån. Hämtning av soporna sker direkt via lastkajen.



▲ Kommunens inre foajé



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

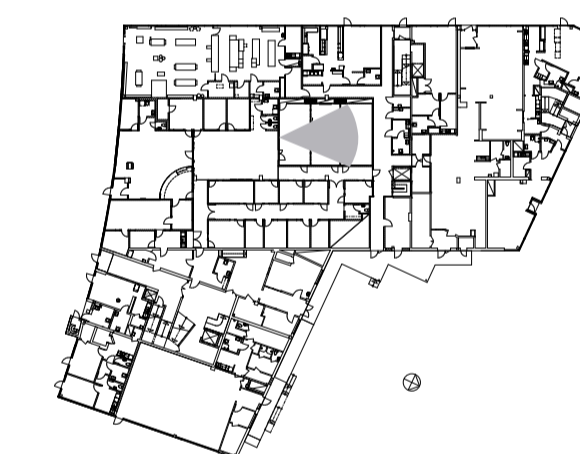


### SESSIONSSALEN

Sessionssalen i kommunhuset är flexibelt planerad med två vikväggar och tillför därmed möjligheten att dela av rummet i tre delar.

Kombinationsmöjligheterna är stora, då tillträde finns från flera håll. Vid användning som ett enda rum finns här plats till upp till 80 sittande och uppdelat i tre separata rum kan dessa användas som konferensrum med ca 20 deltagare i varje rum.

Väggarna i Sessionssalen bekläs med ljudabsorberande material och ut-  
anpängande stående ribbverk av trä med valnötsutseende.



◀ Kommunens Sessionssal

### HANTVERKSFÖRENINGENS VÄGGMÅLNING FÅR NY PLATS

På den bortre kortänden vägg, men två takljus som lyser upp den inre delen av rummet, planeras för ett konstverk. Konstverket är ursprungligen en väggmålning från 1950-talet, uppförd av Kaj Siesjö på en vägg i tidigare "Hantverksföreningens hus", i folkmun kallat "Flamingo", en byggnad som tidigare låg på Allégatan i närheten av kommunhuset. Kaj Siesjö's väggmålning, beställdes av Hantverksföreningen i Perstorp till föreningens tjuogoårsjubileum, och föreställer hantverksyrken som på olika sätt bidrog till folkhemmets bygge.

När byggnaden, och därmed också väggmålningen, revs 2015 gjordes en utredning och bilder sparades undan, för möjligheten att uppföra denna målning på annan passande plats i framtiden.

Och vad kunde vara mer passande än i Perstorps nya kommunhus?





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### KOMMUNHUSETS ÖVRE PLAN

#### MATSAL OCH TAKGÅRDAR

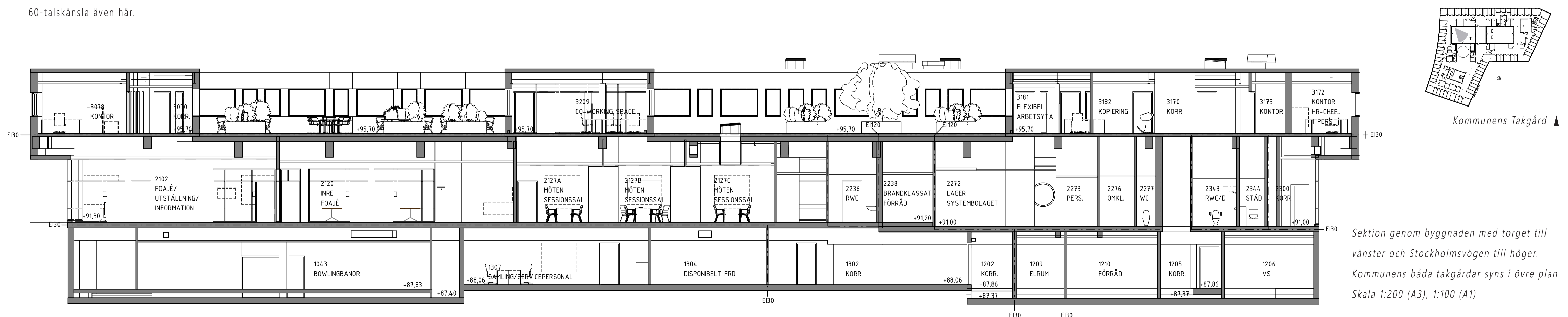
Allt internt arbete och interna möten på kommunen ska ske på ovanvåningen i byggnaden.

Länken mellan personal som arbetar i entréplanet och det övre planet är den gemensamma matsalen som planerats i den tidigare Sessionssalen. Här möts man av en vacker och ljus matsal med direktillträde till en av takgårdarna. Takgårdarna används sparsamt idag, främst p g a att de varken är ordenligt möblerade eller inbjudande. De är heller inte tillgänglighetsanpassade, vilket även begränsar användningen.

De nya gårdarna stenbeläggs och möbleras med gröna växter i större planteringskärl samt inbjudande möblemang. Med uppglasning mellan matsal och gård blir det även mer inbjudande att gå ut på gården vid vackert väder. Något som tillför både positivitet och allmänt välmående till personalen.

Själva matsalen öppnas upp mot korridoren och får både ett beredningskök och ett personalkök i anslutning till rummet. Här finns plats för ca 40 sittande, men vid behov kan ytterligare platser tillföras.

Materialen på övre plan är ljudabsorberande heltäckningsplattor på golven med inslag av vinylgolv för enkel städbarhet under matbord och liknande. Väggarna i matsalen bekläs med laminat i valnötsutförande för att skapa en varm och inbjudande känsla med moderniserad 60-talskänsla även här.





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

KV. POPPELN, PERSTORP



Kommunens matsal



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### KONTOR OCH MÖTESYTOR

På övre plan befinner sig idag kommunala tjänstemännen tillsammans med politiker i ledande positioner och överförmyndare. Idag har man, utöver kontorsarbetsplatser ett stort antal möten med utomstående / medborgare i dessa lokaler. Dock är bristen på bra och ändamålsenliga möteslokaler tydlig vid samtal med verksamheten.

Ur säkerhetssynpunkt är det heller ej lämpligt att arbetsplatsen för kommunens tjänstemän är en tillgänglig zon för utomstående. I det nya förslaget separeras därmed de interna arbetsplatserna och internmötesytorna och de externa mötesmiljöerna, som placeras i entréplanet. Tillskapandet av zoner ger en säker och trygg miljö för de kommunanställda, men även för besökare till kommunen.

Dagens korridorer på övre plan är smala och mörka. Här finns i och för sig enstaka takljus, men inga övriga glasningar eller öppningar som släpper in ljus.



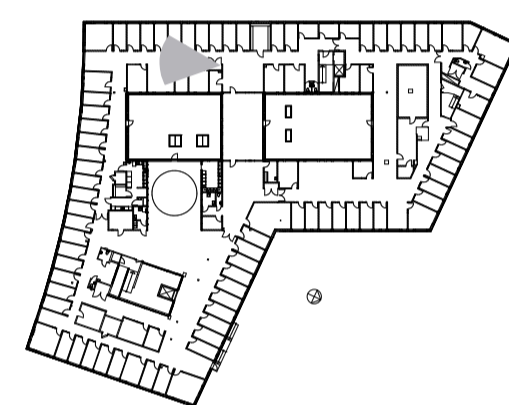
I de nya kontorskorrridorerna förenklas orienteringen genom bätte siktlinjer med dagsljusinsläpp i slutet av korridorerna och utblickar mot gårdarna nästan var man än befinner sig. Med variation mellan korridor och spontanmötesytorna lever kontorsytorna upp och ger en betydligt trevligare arbetsmiljö än idag. I princip alla kontor får ett mindre glasparti, som släpper in ljus i korridoren och skapar kontakt mellan folk i korridoren och i kontoren, utan störningsmomentet att ha dörren på vid gavel.

Kontoren och mötesrummen kompletteras med ett antal inbjudande spontanmötesplatser.

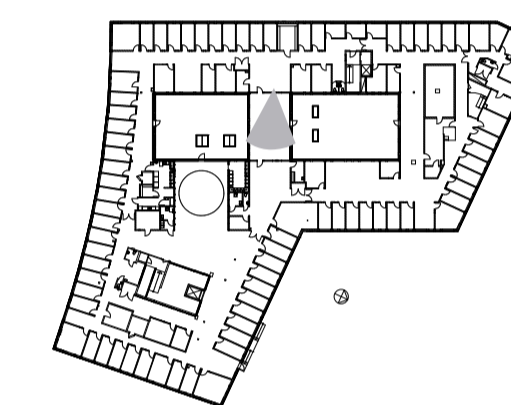
Mittemellan takgårdarna planeras för ett co-working-space, en plats för flexibelt arbete och teambuilding. Med flexibla datorarbetsplatser och mjuka mysiga möbler såsom sacco-säckar och en industriell känsla genom synliga svartmålade installationer i tak och öppet upp i bjälklag, skapas en kreativ arbetsmiljö för alla på kommunen. De pendlade armaturerna och däremellan hängade ljudabsorbenterna ger bra ljus och en skön ljudmiljö.

Heltäckningsplattorna, som hela planet beläggs med, ger en lugnare ljudmiljö i co-workingmiljön. Dessutom blir det en varmare och mjukare känsla med mjuka mattor, vilket passar utmärkt i denna typ av kreativa rum. Städmässigt är det ändå enkelt, särskilt men dagens genomtänkta design.

Generellt återkommer de valnötslaminatklädda dörrarna även på detta plan. Glaspartierna och dörrarnas karmar och foder är på detta plan generellt av vitmålat trä, men i korridorer och glaspartier till co-workingspace återupptas designen från entréplanet med karmar och foder av svartmålad aluminium, vilket kopplas ihop med den industriella känslan.



◀ Invändig vy med utblick mot torget



▼ Invändig vy av co-workingspace



### KOMMUNHUSETS KÄLLARUTRYMMEN

I källaren på kommunhuset finns idag ett befintligt centralarkiv, placerat i ett skyddsrum. Detta arkiv kommer ej att flyttas då detta är mycket kostsamt. Centralarkivet fungerar dessutom som det är idag, och med den digitalisering vi ser, kommer troligtvis behov av arkivutrymmen i allmänhet att minska framöver. Hissen, som leder till detta centralförråd, har dock nått slutet på sin livslängd, och kommer att ersättas av en ny ordentlig hiss samt kompletteras med en trappa för att möjliggöra separation av bowlingens och kommunens verksamheter.

I källaren planeras för ett antal personalomklädningsrum med samlingsyta för servicepersonal. Här kommer även att finnas ett centralt tvätteri med expansionsmöjlighet.

I övrigt tillkommer ett större möbelförråd, som tidigare tillhört caféet, men som inte behövs i den verksamheten.



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### CENTRUMSTÄRKANDE ÅTGÄRDER

#### KÖPMANGATAN

Längs med Köpmangatan planeras ett shoppingstråk med framförallt kommersiella lokaler.

Här finns redan idag både Systembolaget, pizzeria och café. Efter ombyggnationen får stråket en sammanhållen glasfasad i entréplanet, och tydliga entréer samt möjlighet till enhetlig skyltning i den övre delen av glasningen.

Verksamheter som får sina lokaler mot huvudshoppingstråket är Apoteket, en pizzeria, Fastighetsbyråns mäklarfirma,

Systembolaget samt caféet.

Här kan man strosa torrskodd mellan butikerna och ta en fika på caféet i slutet av gatan.

Alla entréer tillgänglighetsanpassas med ramper. Överhängets undersida får ny värmebehandlad panel och ny infälld belysning. Vid caféet planeras för förbättrad uteserveringsmöjlighet som lyfter centrum.

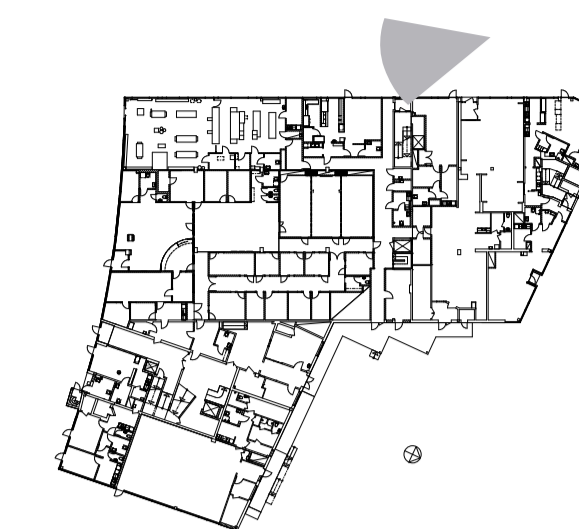
Caféet får en pardörr som kan öppnas upp på sommaren så att ute och inne får nära kontakt.

I bilden nedan står vi på Köpmangatan och blickar mot torget.

I förgrunden ser vi mäklarens entré och därefter pizzerians ingång.

Närmst torget ligger Apoteket med sin gröna profilskytning.

Alla verksamheter har möjlighet att sätta sin prägel med skyltning enligt skyltprogram på övre delen av glasningen.



▼ Vy på Köpmangatan mot torget





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

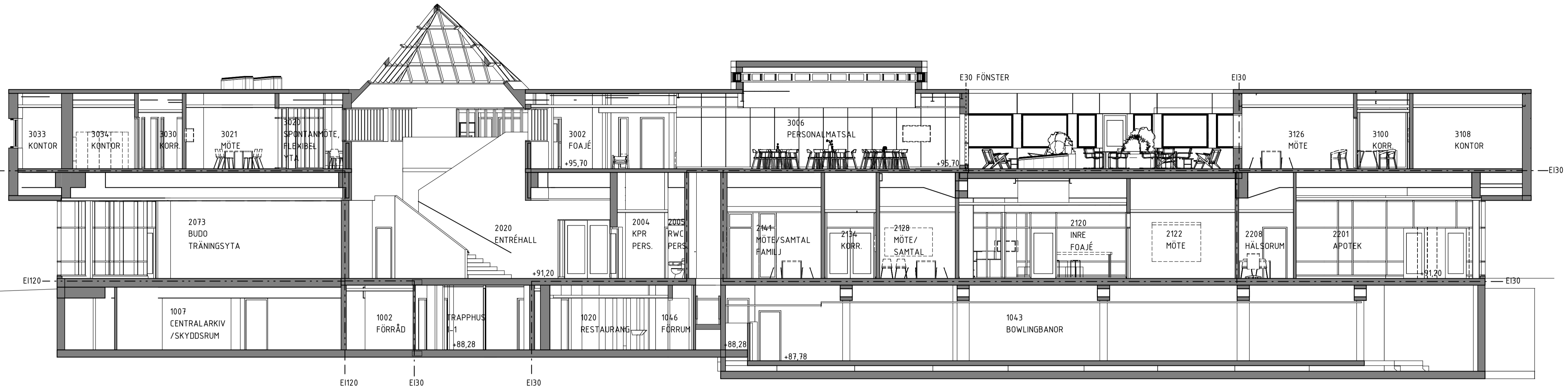
## KV. POPPELN, PERSTORP

### CENTRUMSTÄRKANDE ÅTGÄRDER

#### TORGSIDAN

Mot torget planeras, utöver kommunkontoret, även för Apotekets nya entré samt två mindre butiker i byggnadens sydöstra hörna (tidigare budons entré). Budons tidigare entré mot torget förlägs på baksidan, vid parkeringen / inlastningen.

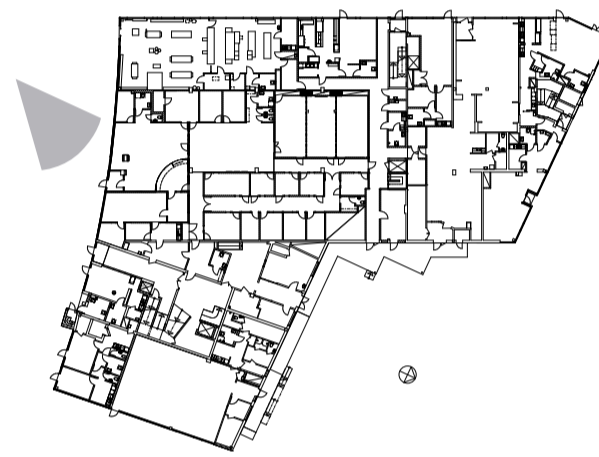
Att tillföra fler butiker med glasade fronter mot torget ger en sammangående känsla hela vägen från torget, till Köpmangatan och vidare till Stockholmsvägen. Vi skapar inte bara en byggnad, utan ett nytt centrum i Perstorp.



Sektion genom byggnaden med Köpmangatan till höger  
Skala 1:200 (A3), 1:100 (A1)



Vy mot Apoteket från Köpmangatan / torget ▼



Vy mot kommunen på torget ▼





# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### CENTRUMSTÄRKANDE ÅTGÄRDER

#### CAFÉT PÅ HÖRNAN

I bilden till höger står vi i korsningen mellan Stockholmsvägen och Köpmangatan.

Här ser vi cafét som även ligger på hörnan idag.

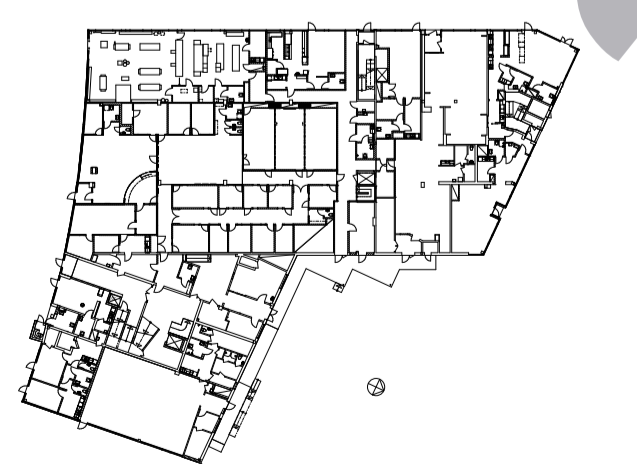
Verksamheten utvecklas med bättre invändiga lokaler och får även bättre förutsättningar för uteservering då möjlighet att öppna upp med dubbla dörrar i fasad tillkommer.

#### STOCKHOLMSVÄGEN & ALLÉGATAN

I hörnan mellan Stockholmsvägen och Allégatan finns idag, inskuret i kvarteret, en parkeringsyta i anslutning till inlastningen till kommunhuset. På denna sida bevaras teglet, som att en tårtbit skurits ut ur den nya byggnaden, där man ser den äldre delen. Här är det ruffigare, lite industriellt, med lastkajer och råa skärmtak av plåt.

På denna sida samsas transporter in i byggnaden, sophantering samt parkering för bilar.

Ett nytt cykelförråd för laddning av kommunens elcyklar placeras på den befintliga parkeringsytan.



▲ Vy mot Köpmangatans café





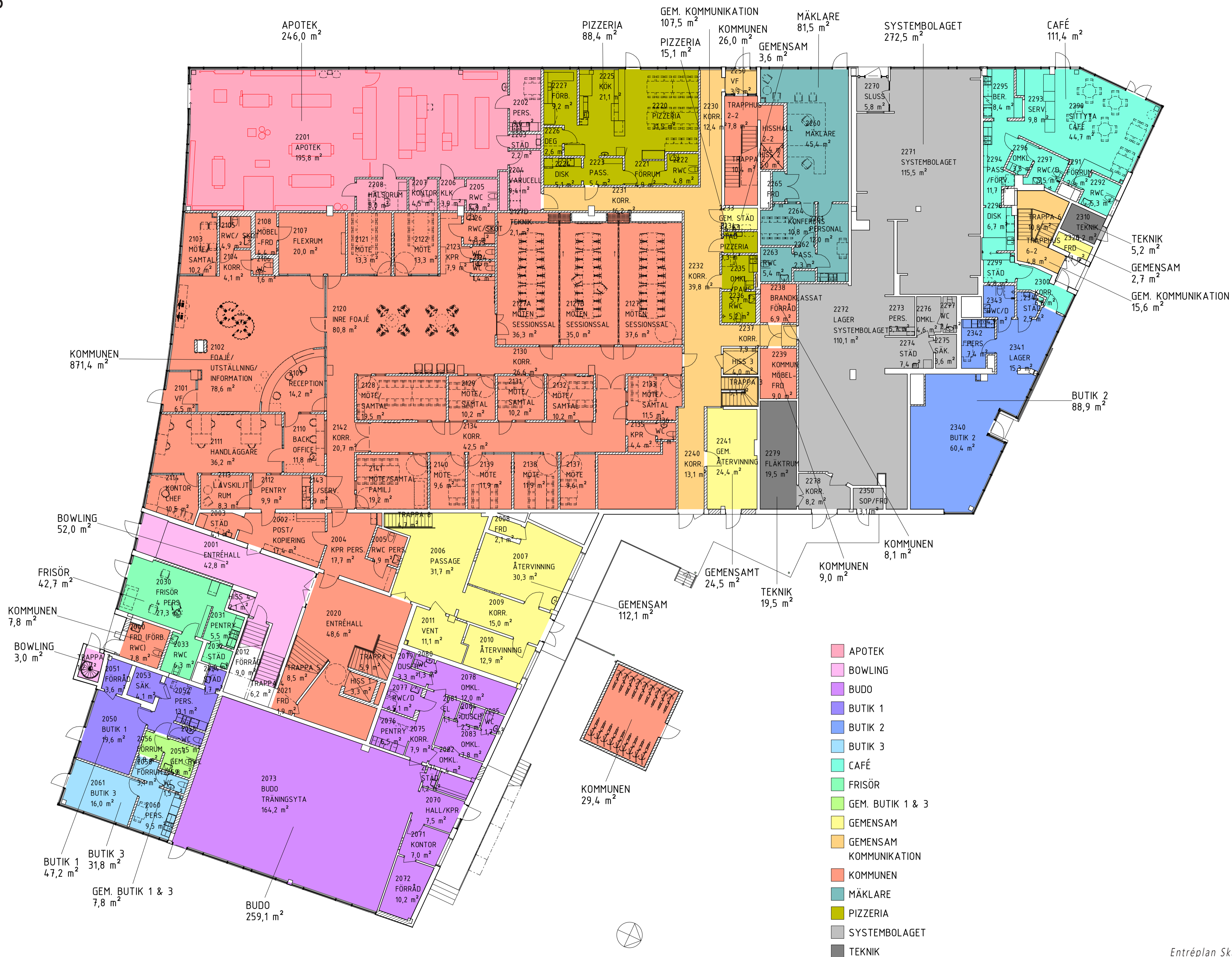


# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### ENTRÉPLANET



Entréplan Skala 1:150 (A3), 1:75 (A1)

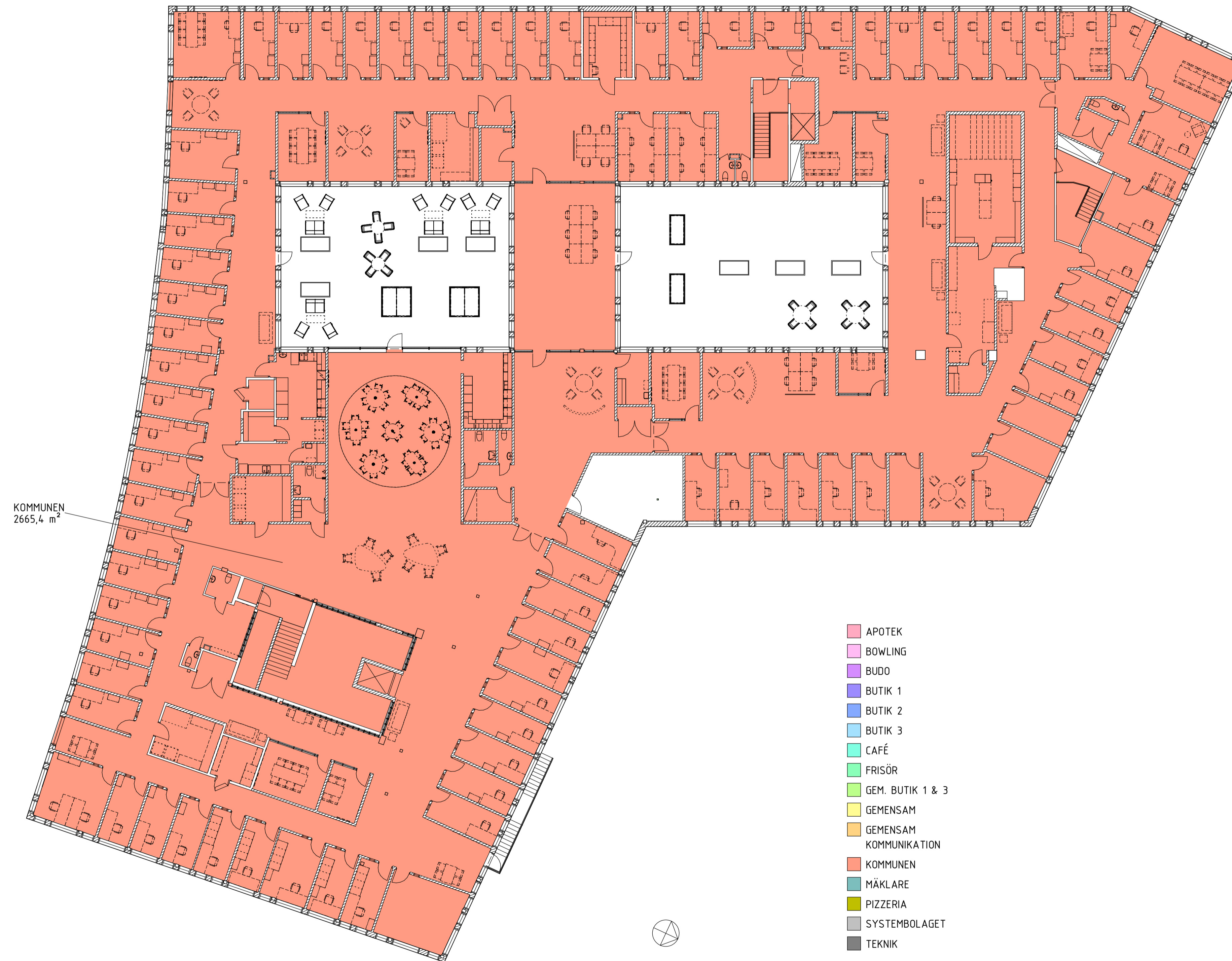


# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### ÖVRE PLAN



Övre plan Skala 1:150 (A3), 1:75 (A1)



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### EKONOMI

#### Sammanställning

Yta	Kvm	Summa	Lokaler	Kommun
<b>Källare</b>				
Bowling	882	1 020 108	1 020 108	
Befintligt centralarkiv	319	1 107 090		1 107 090
Disponibla förrådsytor	99	269 283		269 283
Kommunens verksamhet	340	2 371 800		2 371 800
Lokal 5	26	99 960		99 960
Förrådsytor Café	178	906 990	906 990	
Teknik	36	1 161 680		1 161 680
Teknikutrymme	380	4 133 320	1 033 330	3 099 990
Gem kommunikation	212	347 208	86 802	260 406
Disponibelt (förråd?)	134	542 952		542 952
<b>Summa</b>	<b>2 606</b>	<b>11 960 391</b>	<b>3 047 230</b>	<b>8 913 161</b>
<b>Plan 2</b>				
Apotek	207	1 618 364	1 618 364	
Mäklare	72	435 136	435 136	
Butik 1	43	197 547	197 547	
Pizzeria	94	824 972	824 972	
Systembolaget	297	2 226 140	2 226 140	
Café	102	902 630	902 630	
Teknik, 2 utrymme	24	173 880	43 470	130 410
Sophantering, 3 utrymme	85	292 820	146 410	146 410
Gem kommunikation, 4 utrymme	214	510 416	382 812	127 604
Butik 2	108	486 720	486 720	
Gem. Tillgänglighet WC och städ	10	98 900	98 900	
Budo	338	882 564	882 564	
Allmän RWC	4	60 760	60 760	
Frisör	43	279 560	279 560	
Kommunens verksamhet	875	10 979 750		10 979 750
<b>Summa</b>	<b>2 516</b>	<b>19 970 159</b>	<b>8 585 985</b>	<b>11 384 174</b>
<b>Plan 3</b>				
Kommunens verksamhet	2 561	27 028 399		27 028 399
Kommunikation	104	1 850 420		1 850 420
Takterraser 2 st	366	1 401 648		1 401 648
Atrium över trapphus	65	147 150		147 150
<b>Summa</b>	<b>3 096</b>	<b>30 427 617</b>	<b>0</b>	<b>30 427 617</b>
Total LOA	<b>8 218</b>			

<b>Fasad &amp; Tak</b>				
Plåtfasad	1 104	2 346 688		2 346 688
Fönster	431	2 408 130		2 408 130
Glaspartier/dörrar/entréer	521	3 098 532	2 323 899	774 633
Tegelfasad	307	362 174		362 174
Fog o brandisolering	1	1 677 294	419 323	1 257 970
Cykelförråd	1	275 200		275 200
Tak	2 600	4 106 800		4 106 800
<b>Summa</b>	<b>2 363</b>	<b>14 274 818</b>	<b>2 743 222</b>	<b>11 531 595</b>
<b>Hissar inkl rivning bef hiss</b>				
Hiss 1		550 000		550 000
Hiss 2		420 000		420 000
Hiss 3		525 000	262 500	262 500
Hiss 4		325 000	325 000	
<b>Summa</b>		<b>1 820 000</b>	<b>587 500</b>	<b>1 232 500</b>
Tj.m		9 660 000	2 415 000	7 245 000
Byggentreprenörens konsultkostnad (utkostnad för konsult ligger i respektives entreprenadkostnad)		2 265 000	566 250	1 698 750
<b>Summa</b>		<b>11 925 000</b>	<b>2 981 250</b>	<b>8 943 750</b>
<b>Total summa självkostnad</b>		<b>90 377 985</b>		
<b>Korrigerig självkostnad fas 2</b>		<b>4 283 277</b>	<b>1 156 485</b>	<b>3 126 792</b>
<b>Oförutsedda utgifter</b>		<b>4 447 522</b>	<b>1 111 881</b>	<b>3 335 642</b>
miljösanering		200 000	100 000	100 000
<b>Korrigerig miljösanering (inventering) fas 2</b>		<b>307 000</b>	<b>82 890</b>	<b>224 110</b>
<b>Summa exl arvode</b>		<b>99 615 784</b>	<b>20 396 443</b>	<b>79 219 341</b>
<b>Entreprenörsarvode 10%</b>		<b>9 961 578</b>	<b>2 039 644</b>	<b>7 921 934</b>
<b>Slutkostnadsprognos</b>		<b>109 577 362</b>	<b>22 436 087</b>	<b>87 141 275</b>

Förstudie	1 000 000 kr
Fas 1 (Program och Systemhandling)	4 600 000 kr
Beställarens konsultkostnad och övrigt	1 350 000 kr

Slutlig projektkostnad:	116 527 362 kr	Lokaler	Kommun	Bowling	Budo
		27%	73%		
Viktning enligt areafördelning		31 462 388 kr	78 155 373 kr	5 143 625 kr	1 765 976 kr



**Kontraktlista**

Hyresgäst	Area (m <sup>2</sup> )	2019 hyra (SEK)	(SEK/m <sup>2</sup> /år	Area (m <sup>2</sup> )	E. förstudie (SEK)	(SEK/m <sup>2</sup> /år	Area (m <sup>2</sup> )	E. syst.handl. (SEK)	(SEK/m <sup>2</sup> /år	Diff (SEK)
PK plan 3	2 561	2 529 922	978	2 561	3 329 300	1 300	2 635	3 425 110	1 300	895 188
PK plan 2, ny yta	0	0	0	875	1 137 500	1 300	921	1 197 430	1 300	1 197 430
PK plan 1, centralarkiv	0	0	0	319	319 000	1 000	245	196 000	800	196 000
PK plan 1, omkläd, tvätt mm	0	0	0	380	380 000	1 000	646	516 560	800	516 560
PK plan 1, bowling	882	0	0	882	882 000	1 000	1 035	983 000	949	983 000
PK plan 2, Budo	350	232 398	656	338	338 000	1 000	259	207 200	800	-25 198
	<b>3 793</b>	<b>2 762 320</b>		<b>5 355</b>	<b>6 385 800</b>		<b>5 741</b>	<b>6 525 300</b>		<b>3 762 980</b>
Pizzeria	77	53 900	700	95	95 000	1 000	104	97 240	940	43 340
Butik 1	21	16 872	791	43	43 000	1 000	51	52 122	1 020	35 250
Butik 2	90	91 861	1 005	108	108 000	1 000	89	90 678	1 020	-1 183
Butik 3	0	0	0	0	0	0	36	36 414	1 020	36 414
Apotek	192	211 354	1 087	207	227 700	1 100	246	276 263	1 123	64 909
Systembolaget	231	237 963	1 018	297	308 286	1 038	272	238 000	875	37
Café	65	72 588	1 099	102	114 340	1 121	111	122 540	1 100	49 952
Mäklare				72	72 000	1 000	82	83 130	1 020	83 130
Frisör	38	51 954	1 346	43	57 878	1 346	43	58 623	1 373	6 669
	<b>714</b>	<b>736 492</b>		<b>967</b>	<b>1 026 204</b>		<b>1 033</b>	<b>1 055 010</b>		<b>318 518</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>4 507</b>	<b>3 498 812</b>		<b>6 322</b>	<b>7 412 004</b>		<b>6 774</b>	<b>7 580 310</b>		<b>4 081 498</b>



**Kassaflöde**

**Förutsättningar**

Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning för kommunens lokaler (avskrivning 2 % och ränta 1,25%) 3,25%

Ovan förutsätter en avtalslängd om 25 år och att hyran förändras efter räntans förändring.

Kommunen bestämmer således hur lånen ska fördelas avseende sina egna lokaler.

Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning för övriga lokaler 7%

Drift och underhåll (varmhyra exkl elkostnader), ca 370 kr/kvm

<b>(kSEK)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Hyra, kontor	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623	4 623
Hyra, butiker	835	835	835	835	835	835	835	835	835	835	835
Hyra, restauranger	220	224	229	233	238	243	248	252	258	263	268
Hyra, fritid	1 190	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 340	1 367	1 395	1 422	1 451
Hyra, övrigt	713	727	741	756	771	787	802	819	835	852	869
Tillägg, fastighetsskatt	192	204	204	204	216	216	216	229	229	229	244
<b>Summa bruttohyra</b>	<b>7 772</b>	<b>7 936</b>	<b>8 090</b>	<b>8 248</b>	<b>8 421</b>	<b>8 585</b>	<b>8 753</b>	<b>8 937</b>	<b>9 111</b>	<b>9 289</b>	<b>9 484</b>

DoUh, kontor	-1 298	-1 324	-1 350	-1 377	-1 405	-1 433	-1 462	-1 491	-1 521	-1 551	-1 582
DoUh, butiker	-299	-305	-311	-317	-323	-330	-336	-343	-350	-357	-364
DoUh, restauranger	-80	-82	-83	-85	-87	-89	-90	-92	-94	-96	-98
DoUh, fritid	-340	-347	-354	-361	-368	-376	-383	-391	-398	-406	-415
DoUh, övrigt	-325	-332	-338	-345	-352	-359	-366	-373	-381	-389	-396
Fastighetsskatt	-192	-204	-204	-204	-216	-216	-216	-229	-229	-229	-244
<b>Nettokostnader</b>	<b>-2 534</b>	<b>-2 593</b>	<b>-2 640</b>	<b>-2 689</b>	<b>-2 751</b>	<b>-2 802</b>	<b>-2 854</b>	<b>-2 920</b>	<b>-2 974</b>	<b>-3 028</b>	<b>-3 098</b>

<b>Driftnetto</b>	<b>5 238</b>	<b>5 343</b>	<b>5 450</b>	<b>5 559</b>	<b>5 670</b>	<b>5 784</b>	<b>5 899</b>	<b>6 017</b>	<b>6 137</b>	<b>6 260</b>	<b>6 385</b>
Ränta	-1 759	-1 723	-1 688	-1 652	-1 617	-1 581	-1 546	-1 510	-1 475	-2 230	-2 246
Amortering	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840	-2 840
<b>Kassaflöde</b>	<b>640</b>	<b>780</b>	<b>922</b>	<b>1 067</b>	<b>1 213</b>	<b>1 362</b>	<b>1 513</b>	<b>1 667</b>	<b>1 823</b>	<b>1 190</b>	<b>1 299</b>

<b>Utgående kassa</b>	640	1 419	2 342	3 408	4 622	5 984	7 497	9 164	10 987	12 177	13 477
-----------------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------



# PERSTORPS NYA CENTRUMHUS

OMBYGGNAD AV PERSTORPS KOMMUNHUS SAMT ÖVRIGA VERKSAMHETER INOM FASTIGHETEN

## KV. POPPELN, PERSTORP

### SAMMANFATTNING

- Perstorps kommunhus är i stort behov av åtgärder, efter många års bristande underhåll
- Byggnaden är arkitektonisk pärla som behöver omvårdnad
- Byggnaden är gedigen i grunden, men har lappats och lagats under allt för lång tid
- Även installationsmässigt krävs stora åtgärder för att få en "normalnivå" på byggnaden
- Byggnaden måste totalrenoveras oavsett användning
- Kommunen saknar idag en godkänd arbetsmiljö för personalen
- Kommunhuset ska inte bara vara en byggnad, den är ett "Centrumhus" och ett "Medborgarnas hus"
- Konceptet "En väg in" eftersträvas - Det ska vara enkelt att komma i kontakt med kommunen
- Säkerhetsnivån som krävs på en kommun idag kan inte uppnås så som dagens byggnad är planerad
- Perstorp är i behov av centrumstärkande åtgärder för att kunna behålla och locka till sig nya medborgare
- Tillgängligheten i byggnaden behöver åtgärdas
- Så som lokalerna ser ut idag är det svårt att få dem uthyrda

- |  |          |
|--|----------|
| - Option solceller 126 kW  | +1,9 mkr |
| - Evakueringskostnad   | +2 mkr   |
| - Teknik konferensrum (snitt 50 tkr/rum)   | +1,7 mkr |
| - Inventarier (i projektet är återbruk ett av målen varför kontorsutrymmen inte är budgeterade i projektet, annars runt 35 tkr per rum | +2 mkr   |

### KÄLLHÄNVISNINGAR:

- <http://soderasportalen.se/2018/10/20/nar-domus-oppnade-i-perstorp/>
- [https://sv.wikipedia.org/wiki/Bilens\\_historia](https://sv.wikipedia.org/wiki/Bilens_historia)
- <https://www.so-rummet.se/kategorier/sveriges-industrialisering>
- <https://www.volvogroup.se/sv-se/about-us/history-and-r-d-milestones.html>
- [https://sv.wikipedia.org/wiki/Modernistisk\\_arkitektur](https://sv.wikipedia.org/wiki/Modernistisk_arkitektur)
- <https://www.bizstories.se/foretagen/nar-domus-dominerade-centrum/>
- BizStories - Företagshistoria nr 1 2018
- [https://sv.wikipedia.org/wiki/Kooperativa\\_f%C3%B6rbundets\\_arkitektkontor](https://sv.wikipedia.org/wiki/Kooperativa_f%C3%B6rbundets_arkitektkontor)
- [http://www.regionmuseet.se/download/18.77f6cb8616488f76343c3514/1535119083254/R2015\\_052.pdf](http://www.regionmuseet.se/download/18.77f6cb8616488f76343c3514/1535119083254/R2015_052.pdf)