



Kulturkluster Ankaret

Fastställt av Projektägare
Framtagen av projektledare
Datum 2022-05-30
Datum 2022-05-30
Ärendenr TN 2022/1714
Version [1.0]

Kulturkluster Ankaret

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Bakgrund	2
2.1 Syfte.....	2
2.2 Mål	2
2.3 Genomförande	2
3. Styrning och ledning	3
3.1 Projektägare.....	3
3.2 Projektledare.....	3
3.3 Projektorganisation	3
4. Projektets resultat	4
4.1 Utfall resultat	4
4.2 Utfall tidplan.....	4
4.3 Utfall resurser.....	4
4.4 Utfall kostnader	4
4.5 Effektmål	4
4.6 Uppföljning effektmål.....	5
5. Överlämning	5
6. Erfarenheter och observationer	5
7. Referenser	5
8. Ev. bilagor /Övrigt	5
9. Underskrift	5

1. Sammanfattning

Projektet att anpassa fastigheten Ankaret 1 och 5 i Visby innerstad för Gotlands kulturrum handlades upp som en totalentreprenad med en projektbudget på 11,5 miljoner inklusive ett tilläggsanslag om 3 miljoner kronor. Byggåtgärderna var främst ny ventilation, värmesystem och brandskyddsåtgärder. Entreprenaden pågick från juni till december 2019.

Efter entreprenaden har ett fibernät installerats för bredbandsuppkoppling. Projektet höll budget och hyresgästerna flyttade in enligt plan under januari 2020.

2. Bakgrund

När Regionen beslutade att Säveskolans hus 06, skulle renoveras, beslutade man även att Kulturskolans verksamhet skulle flytta från fastigheterna Visby, Ankaret 1 och 5, och in i det nya Sävhuset. Kulturskolan flyttade in i nya Sävhuset våren 2017. Ett av skälen till att kulturskolan skulle flytta från fastigheterna var det stora renoveringsbehovet.

Förstahandsalternativet för fastigheterna Ankaret 1 och 5 var att dessa skulle säljas på den öppna marknaden om egen verksamhet inte skulle finnas eller planeras i fastigheten. Regionstyrelsen hade dock möjlighet att göra avsteg från förstahandsalternativet om särskilda skäl förelåg.

Under våren 2016 skickade Kultur- och Fritidsförvaltningen ut en intresseanmälan till ett antal organisationer om skapande av ett kulturkluster i fastigheterna. En förening bildades 2017-11-24, Gotlands Kulturrum ekonomisk förening. Regionstyrelseförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en avsiktsförklaring mellan Region Gotland och Gotlands Kulturrum ekonomisk förening, som undertecknades av båda parter i december 2017.

I samband med detta arbete fick Fastighetsförvaltningsavdelningen i uppdrag att utföra en förstudie för att se om det gick att anpassa byggnaderna på fastigheterna Ankaret 1 och Ankaret 5 till den tilltänkta nya

hyresgästen, Gotlands Kulturrum ekonomisk förening. Förstudien visade att det går att förena föreningens verksamhet med fastighetens byggnadsminnes-märkning.

2.1 Syfte

Projektet huvudsyfte var att anpassa utifrån dagens lagkrav anpassa fastigheterna för tilltänkt verksamhet.

2.2 Mål

Att inom budget skapa ett ändamålsenligt hus för hyresgästen Gotlands Kulturrum, ekonomisk förening.

2.3 Genomförande

Ett förfrågningsunderlag för totalentreprenad togs fram i början av 2019 med hjälp av projektörer inom VVS, el och bygg. Åtgärderna innebar bland annat byte av ventilationssystemet och att värmesystem och brandsäkerheten moderniserades och anpassades till ny verksamhet.

Första gången projektet var ute på upphandling inkom inga anbud varför upphandlingen fick göras om då endast ett anbud inkom från Arriba byggnads AB.

Anbudet översteg projektets budget kraftigt. Totalt behövdes det tre miljoner i tilläggsfinansiering till ursprungsbudgeten på 8,5 miljoner.

Fastighetsförvaltaravdelningen lånade ut tre miljoner till projektet under tiden som arbetet med att få fram tilläggsfinansiering pågick.

Precis före sommaren påbörjades byggarbetena med håltagning och grävning för nya ledningar. Efter sommarssemestern fortsatte sedan arbetet med att ventilationskanaler drogs fram och ventilationsrum byggdes. Alla byggåtgärder i den byggnadsminnesmärkta delen var tvungna att godkännas av länsstyrelsen innan de utfördes.

I september byttes belysningsarmaturerna ut och ny värmeväxlare sattes in. Mot slutet av oktober kom den nya utrymningstrappan på plats samtidigt

som de nya utrymningsdörrarna installerades. November månad ägnades slutligen åt att återställa håligheter runt ventilationskanalerna.

Slutbesiktning skedde 2019-12-10. Hyresgästerna fick tillträde från 1a januari 2020 och p g a flera mindre besiktninganmärkningar genomfördes efterbesiktning 2020-02-14.

Efter entreprenaden togs beslut att installera ett fibernät i fastigheten. Detta var en förutsättning för att hyresgästerna skulle kunna få en bra bredbandsuppkoppling. Finansiering gjordes med kvarvarande projektbudget samt medel från fastighetsförvaltningsavdelningen.

Fastigheterna är idag överlämnade till Fastighetsförvaltningsavdelningen som hyr ut till Gotlands Kulturrum.

3. Styrning och ledning

3.1 Projektägare

Björn Sandqvist

3.2 Projektledare

Nicklas Callenmark till Q2-19

Martin Jonsson från Q3-19

3.3 Projektorganisation

Projektledare: Martin Jonsson

Sakkunnig, el: Erik Livén

Sakkunnig, VVS: Kjell Forslund

Sakkunnig, bygg: Martin Jonsson

Fastighetsdrift: Ola Hammarstedt

Antikvarisk kontroll: Anna Plahn

4. Projektets resultat

4.1 Utfall resultat

Med tilläggsanslaget på 3 miljoner kronor fanns tillräckligt med medel för ett positivt resultat i projektet om 150 tkr vilket användes för att till viss del finansiera fiberinstallationen.

Tillkommande beställningar gjordes också under projektet från fastighetsförvaltningsavdelningen med målning, tilläggsisolering, påkoppling av takvatten till stenkista mm. Totalt innebar dessa extrabeställningar att fastighetsförvaltningen totalt sköt till 540 tkr till projektet inklusive fiberinstallationen.

4.2 Utfall tidplan

I stort höll entreprenören färdigställandetiden enligt kontraktshandlingarna. Hyresgästerna fick tillträde fr o m 2020-01-01.

4.3 Utfall resurser

Projektet innebar totalt 1250 h intern tid för projektledning och sakkunniga från projektstart till avslut.

4.4 Utfall kostnader

År	2018	2019	2020	2021	
Kompletteringsbudget Överflyttad från föregående år		8 098 000	857 000	-540 000	8 415 000
Tilläggsbudget	8 500 000	3 000 000			11 500 000
Inv budget omdisponeringar				544 893	544 893
Summa Budget	8 500 000	11 098 000	857 000	4 893	12 044 893
Redovisade inv.utg					Totalt
Konsulter externa	336 592	209 507	129 949		676 048
Konsulter interna	65 910	691 080	214 000	3 000	973 990
Entreprenader		9 290 633	842 050	1 893	10 134 576
Övrigt		49 780	211 001		260 781
Summa Utfall	402 502	10 241 000	1 397 000	4 893	12 045 395
Kvarstående medel av budgetår Överflyttas till nästa år	8 097 498	857 000	-540 000	0,00	0,00

4.5 Effektmål

Projektet har resulterat i en ändamålsenlig fastighet anpassad för uthyrning till Gotlands kulturrum.

4.6 Uppföljning effektmål

Då projektet hade slutbesiktning under 2019 har 2-årsbesiktning genomförts under 2021. Inga större besiktningsanmärkningar konstaterades. Antal felanmälningar till fastighetservice är normalt för liknande fastigheter.

5. Överlämning

Den dagliga driften sköts sedan början av 2020 av Fastighetsförvaltningsavdelningen och fastighetservice.

6. Erfarenheter och observationer

Stora åtgärder och ingrepp i befintliga äldre hus innebär alltid överraskningar. I detta projekt fanns en erforderlig budget för att täcka dessa överraskningar. En del av dessa oförutsedda kostnader hade man med grundligare undersökningar och bättre granskning av förfrågningsunderlaget kunnat eliminera. Till framtida projekt är det därför viktigt att redan i ett tidigt skede avsätta erforderlig tid för granskningsprocessen av sakkunniga inom varje område innan det läggs ut för upphandling.

Fastigheten har flera sprickbildningar i fasad- och väggkonstruktion antagligen främst beroende på dålig undergrund. Sättningsrörelserna har mätts mellan 1991 och 2016. Fastighetsförvaltningsavdelningen är informerade och ansvarar för fortsatta mätningar och eventuella åtgärder.

Organisatoriskt har projektavdelningens arbete med sakkunniga inom respektive område samt samarbetet med fastighetsförvaltningsavdelningen med flera fungerat väl. Samarbetet utvecklas löpande i projektgrupper och genom erfarenhetsåterföring.

7. Referenser

Ekonomisk redovisning under 4.4 - Utdrag från Visma ekonomisystem

Besiktningsprotokoll – Projektserver

Förfrågningsunderlag - Projektserver

8. Ev. bilagor /Övrigt

-

9. Underskrift

Beslut om att godkänna projektets resultat och att avsluta projektet

Datum *2022-05-30*

Underskrift Projektägare

[Namnförtydligande]