



PM

2017-01-25

Dnr V2016/577

# LUNDS UNIVERSITET

Medicinska fakulteten

Dekanus

## Besparingsåtgärder och uppskattad hyreskostnad för Forum Medicum

### Bakgrund

Fakultetsstyrelsen beslutade den 27 april 2016 att Forum Medicum ska realiseras. Frågan om kostnadstak och finansiering beträffande årlig hyra för byggnadskomplexet bordlades dock då styrelsen efterlyste ett mer utförligt beslutsunderlag i vilket det bl.a. åskådliggörs hur olika kostnadsnivåer för Forum Medicum påverkar dess innehåll och visualisering.

Vid fakultetsstyrelsens sammanträde den 1 juni 2016 återupptogs ärendet, varvid det bl.a. beslutades ”att ett vidareutvecklat förslag ska utarbetas på Forum Medicum med utgångspunkt i befintlig visualisering men med en takkostnad för tillkommande hyra om 30 mkr, att jämföras med det av styrgruppen föreslagna taket om drygt 36 mkr”.

På dekanus uppdrag har därefter LU Byggnad tillsammans med Akademiska Hus och Henning Larsen Arkitekter gjort en teknik- och kostnadsutredning på övergripande nivå. Syftet med utredningen har varit att belysa om projektet kan rymmas inom ett hyrestak om 30 mkr och vilka konsekvenser detta medför.

Resultatet av teknik- och kostnadsutredningen presenterades för fakultetsstyrelsen den 22 november 2016 såsom informationsärende (se bilaga 1). Det framgick då att Akademiska hus ser det som möjligt att nå en hyresnivå omkring 30 mkr/år (exkl. drift och lokaltjänstpålägg), men att ett antal besparingsåtgärder är nödvändiga. De åtgärder som presenterades var *minskad nybyggnad, minskad ombyggnad, enklare integration mellan befintliga hus och nybyggnad, samt översyn av materialval.*

Vidare framkom av presentationen att en så pass förenklad integration mellan befintliga hus och nybyggnationen där endast plan 11 förbinds, bedöms av Henning Larsen Arkitekter, Akademiska Hus och LU Byggnad som en åtgärd som i för hög grad äventyrar grundtanken med Forum Medicum. Rekommendationen var därför att låta en viss integration bestå även på plan 12. Under mötet framkom också synpunkter från ledamöter på att placering av restaurang i den nybyggda delen även sågs som en viktig

del i projektet. Avslutningsvis föreslog LU Byggnad att låta utreda närmare hur ytor och inplaceringar påverkas av dessa åtgärder, vilket mottogs positivt av fakultetsstyrelsen.

Mot denna bakgrund beslutade därefter dekanus att följa LU Byggnads rekommendation om en fördjupad analys av besparingsåtgärdernas konsekvenser inkluderat att en viss integration på plan 12 behålls, samt med tillägget att en ny restaurang ska inkluderas i den nya byggnaden. Uppdraget gavs till Henning Larsen Arkitekter som återkom strax efter årsskiftet med en djupare analys av hur deras ursprungliga förslag kan förändras utifrån de föreslagna besparingsåtgärderna i projektet. Utifrån den fördjupade analysen har Akademiska Hus återkommit med en hyresindikation på drygt 30 mkr/år i 2016 års prisläge. Den angivna hyresnivån är gjord på den beräkningsnivå som är möjlig utifrån det skede projektet befinner sig, vilket innebär en osäkerhet på +/-20%.

Efter genomgång av den fördjupade analysen med LU Byggnad och internt vid fakulteten är dekanus slutsats att den fördjupade analysen stärker uppfattningen att en hyresnivå om drygt 30 mkr/år är möjlig med bibehållna grundtankar för projektet, och som inkluderar en viss integration på plan 12 samt en restaurang i den nya byggnaden.

### **Förslag**

För fakultetsstyrelsen presenterades den 22 november 2016 nödvändiga besparingsåtgärder för att nå ner till önskad årlig hyreskostnad om 30 mkr/år. Vid fakultetsstyrelsens sammanträde den 1 februari 2017 kommer arkitekternas djupare analys utifrån de beskrivna besparingsåtgärderna att presenteras. Med dessa presentationer ses styrelsen sammantaget ha erforderligt beslutsunderlag för att kunna bedöma huruvida en årlig hyra för Forum Medicum på drygt 30 mkr är möjlig att uppnå samtidigt som fakultetens lokalbehov och intentioner med Forum Medicum tillgodoses och grundtankarna för projektet bibehålls.

I det utskickade underlaget till fakultetsstyrelsens sammanträde den 27 april ingick en analys av vilka effekter en ökad hyreskostnad med anledning av Forum Medicum kan medföra. Styrelsen hänvisas till denna konsekvensanalys som en del av beslutsunderlaget till föreliggande förslag på beslut.

Fakultetsstyrelsen föreslås besluta

att bifalla att projektet fortsätter med planeringsförutsättningen att en årlig hyresnivå för Forum Medicum kan uppgå till drygt 30 mkr exklusive drift och lokaltjänstpålägg,

att i syfte att anpassa projektet till denna hyresnivå tillstyrka att besparingsåtgärder i form av *minskad nybyggnad, minskad ombyggnad, enklare integration mellan befintliga hus och nybyggnad*, samt *översyn av materialval* vidtas i den fortsatta projekteringen

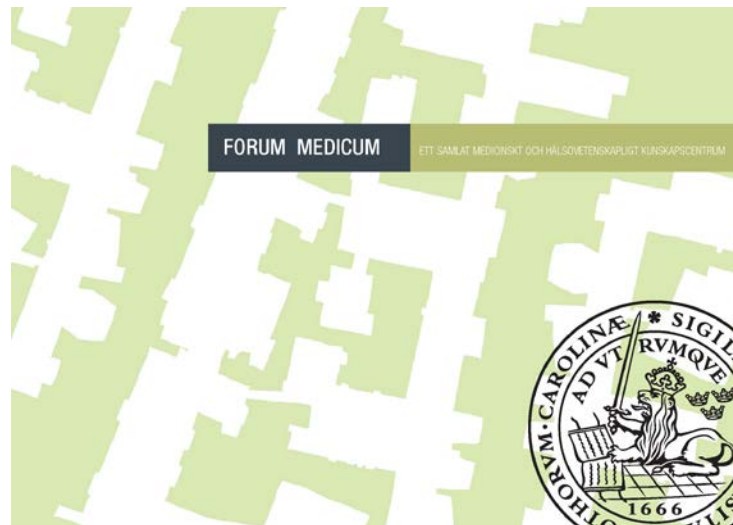
# Forum Medicum



# Bakgrund

---

- Medicinska fakultetens behov av att större delen av sin verksamhet i Lund till ett fysiskt sammanhållet hälsovetenskapligt och biomedicinskt kunskapscentrum, Forum Medicum.
- Fakulteten har tagit fram en konceptkatalog som innehåller ett preliminärt lokalprogram.



# Bakgrund

---

Konceptkatalogen låg till grund för det parallella uppdrag för vilket tre arkitektkontor anlits av Akademiska Hus AB. Det parallella uppdraget syftade till att få förslag som redovisade inplaceringen av Medicinska fakultetens lokalprogram i dels befintlig byggnad, dels en ny byggnad samt att skapa en helhet för fakultetens verksamhet. Vidare ingick det i uppdraget att gestalta den samlade miljön, inkluderat arkitektonisk utformning av ny byggnad i anslutning till BMC och mot Sölvegatan och Kunskapsstråket.

En bedömningsgrupp bestående av representanter för Lunds universitet, Akademiska Hus och Lunds kommun beslutade att arbeta vidare med Henning Larsen Arkitekters förslag.



# Bakgrund

---

Med den utformning och storlek som presenterades i förslaget estimerades hyreskostnaden av Akademiska Hus till ca 50 mkr/år.

Nuvarande hyra för de lokaler på HSC, Baravägen, som kommer att lämnas om Forum Medicum byggs är ca 15 mkr/år (exkl drift o lokaltjänstpålägg). Med en estimerad hyresnivå enligt ovan innebär det att hyran för Medicinska fakulteten ökar med ca 35 mkr/år i förhållande till nuvarande hyresnivå för befintliga lokaler på HSC.



# Uppdrag

---

Medicinska fakulteten har genom styrelsebeslut 2016-06-01 (Dnr V 2016/577 § 52) beslutat att utreda ett vidareutvecklat förslag med utgångspunkt i befintlig visualisering men med en takkostnad om 30 mkr.

Den hyresnivån innebär att hyran för Medicinska fakulteten ökar med ca 15 mkr/år i förhållande till nuvarande hyresnivå för befintliga lokaler på HSC.

LU Byggnad har utifrån fakultetens beslut tillsammans med Akademiska Hus utrett om och i så fall hur projektets estimerade hyreskostnad kan sänkas till ca 30 mkr.



# Utredningsarbete

---

- Lokalbehov har setts över
  - Medicinska fakulteten har gjort en översyn av lokalbehovet och tagit fram ett reviderat lokalprogram.
- Teknik- och kostnadsutredning
  - Utifrån det reviderade lokalprogrammet har en teknik- och kostnadsutredning på övergripande nivå genomförts.





# Huvuddrag teknik- och kostnadsutredning

---

- Akademiska Hus har utifrån den angivna hyresnivån gjort en översyn av vilka åtgärder som kan sänka projektets totalkostnad och därmed hyresnivån.
- Åtgärderna har stämts av med Henning Larsen Arkitekter.
- Slutsatsen är att Akademiska Hus inte ser det som omöjligt att kunna komma ned till en hyresnivå omkring 30 mkr/år med ett antal åtgärder. Tillsammans med Henning Larsen Arkitekter är det Akademiska Hus bedömning att merparten av åtgärderna kan studeras vidare utan att grundtankarna för projektet äventyras.



# Åtgärder för att minska totalkostnader

---

- Minska andelen nybyggnad -ca 65 mkr
- Minska andelen ombyggnad -ca 65 mkr
- Enklare integration mellan befintliga hus och nybyggnad -ca 20 mkr
- Invändiga materialval -ca 10 mkr



# Åtgärder –minska andel nybyggnad

---

- Minskat lokalprogram (ca 3300 kvm) har stor betydelse och ger besparing. Bedömningen av hur mycket minskningen av lokalprogrammet reellt minskar ytan i projektet är dock svårbedömt och behöver studeras närmare. Siffran för besparing avseende detta är därför osäker.
- Cykelgarage utgår eller görs enklare

=Besparing på ca 65 mkr



# Åtgärder –minska andel ombyggnad

---

Befintliga hus: H, I och F behålls huvudsakligen med befintlig planlösning och endast mindre ombyggnader och ytskiktsreovering genomförs i dessa hus. Restaurangen ligger kvar i Hus H, ett café med enklare kök ger liv åt nybyggnaden och platsen utanför.

=Besparing på ca 65 mkr



# Åtgärder –enklare integration bef./nybyggn.

---

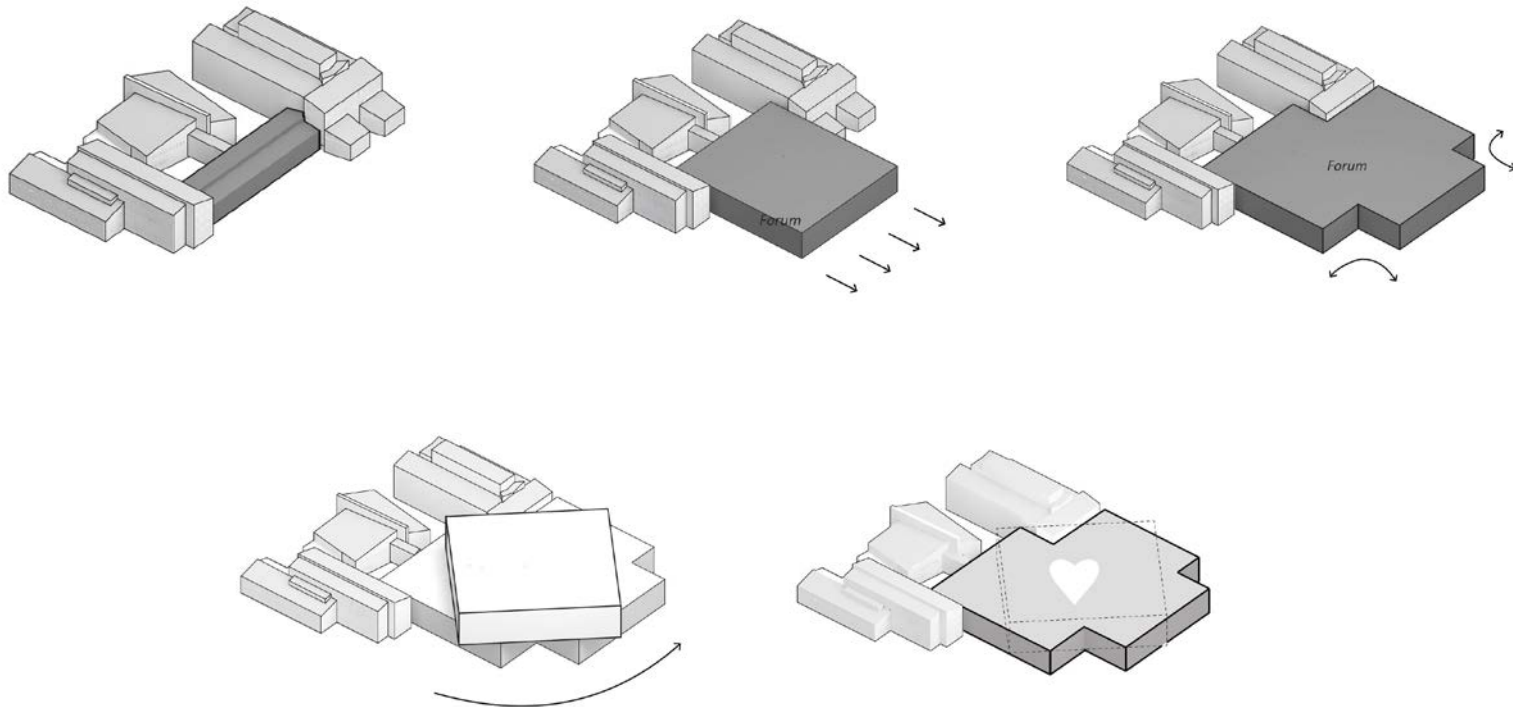
- Ingen påbyggnad av medicinarlängan. Påbyggnad av medicinarlängan medför stora insatser konstruktionsmässigt i befintlig byggnad. Längan integreras med nybyggnaden endast på plan 11.

=Besparing på ca 20 mkr

- Det blir estetiskt svårt att koppla den höga nybyggnaden till den låga medicinarlängan. Kopplingen mellan hus I och F förloras på plan 12 och omslutande öppna ytor runt nybyggnadens centrala del minskas.
- Henning Larsen Arkitekter föreslår istället att man studerar möjligheten att ta bort påbyggnad längs den västra sidan av längan men behåller påbyggnad ovanför långa gången för att behålla kopplingen mellan hus I, F och nybyggnaden på plan 12 samt få en bättre estetisk balans mellan nybyggnaden och medicinarlängan.

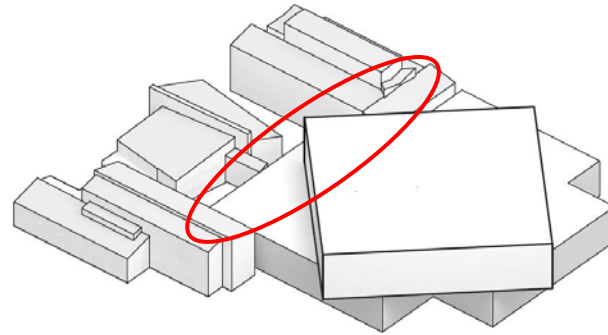
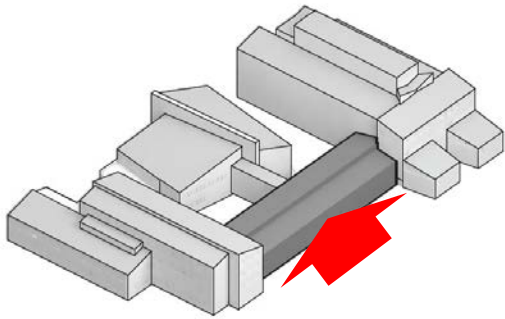
=Besparing på ~~ca 20 mkr~~ ca 5 mkr





*Från Henning Larsen Arkitekters presentation av det parallella uppdraget sept 2015*





# Åtgärder –invändiga materialval

---

- Invändiga materialval ses över.

=Besparing på ca 10 mkr





# Slutsats utredning

---

- LU Byggnad rekommenderar att gå vidare med de åtgärder Akademiska Hus föreslår och närmare låta Henning Larsen Arkitekter utreda hur det minskade lokalprogrammet påverkar ytorna och hur inplacering kan lösas utifrån de föreslagna åtgärderna.
- Ett avsteg rekommenderas dock avseende integrationen, en viktig del av projektet för fakulteten som LU Byggnad tillsammans med Akademiska Hus och Henning Larsen anser förloras i alltför stor del om påbyggnad på medicinarlängan helt tas bort. Rekommendationen är att istället att följa upp Henning Larsens förslag att bygga på den del som utgörs av långa gången för att behålla både estetiska och sambandsmässiga viktiga kvaliteter. Åtgärden innebär att besparingen minskas med ca 15 mkr.



# Möjligt utredningsbeslut nästa steg

---

- Om Medicinska fakulteten väljer att gå vidare med att närmare utreda hur utreda hur det minskade lokalprogrammet påverkar ytorna och hur inplacering kan lösas utifrån de föreslagna åtgärderna fattas ett utredningsbeslut av LU Byggnad efter samråd med Medicinska fakulteten.
- Beslutet innehåller kortfattat bakgrund, lokalbehov, vilka beslut som ligger till grund för utredningen, projektets förutsättningar och organisation, ungefärlig tidplan för utredningen samt uppgift om kostnad för utredningen.
- Kostnaden för en fortsatt utredning hur det minskade lokalprogrammet påverkar ytor och hur inplacering kan lösas utifrån de föreslagna åtgärderna rör sig omkring 250 000 kr och tar ungefär 1-2 månader i tid. Tidplanen är preliminär och måste stämmas av med Akademiska Hus och Henning Larsen Arkitekter.





# Forum Medicum

MFS 2017-02-01  
LU Byggnad



# Bakgrund

---

- Medicinska fakultetens behov av att större delen av sin verksamhet i Lund till ett fysiskt sammanhållet hälsovetenskapligt och biomedicinskt kunskapscentrum, Forum Medicum.
- Akademiska Hus anlidade tre arkitektkontor för parallella uppdrag, en bedömningsgrupp bestående av representanter för Lunds universitet, Akademiska Hus och Lunds kommun beslutade att arbeta vidare med Henning Larsen Arkitekters förslag.
- Med den utformning och storlek som presenterades i förslaget estimerades hyreskostnaden av Akademiska Hus till ca 50 mkr/år.
- Nuvarande hyra för de lokaler på HSC, Baravägen, som kommer att lämnas om Forum Medicum byggs är ca 15 mkr/år (exkl drift o lokaltjänstpålägg). Med en estimerad hyresnivå enligt ovan innebär det att hyran för Medicinska fakulteten ökar med ca 35 mkr/år i förhållande till nuvarande hyresnivå för befintliga lokaler på HSC.



# Uppdrag

---

Medicinska fakulteten har genom styrelsebeslut 2016-06-01 (Dnr V 2016/577 § 52) beslutat att utreda ett vidareutvecklat förslag med utgångspunkt i befintlig visualisering men med en takkostnad om 30 mkr.

Den hyresnivån innebär att hyran för Medicinska fakulteten ökar med ca 15 mkr/år (exkl drift o lokaltjänstpålägg) i förhållande till nuvarande hyresnivå för befintliga lokaler på HSC.

LU Byggnad har utifrån fakultetens beslut tillsammans med Akademiska Hus utrett om och i så fall hur projektets estimerade hyreskostnad kan sänkas till ca 30 mkr.



# Tidigare utredningsarbete

---

- Lokalbehov har setts över  
Medicinska fakulteten har gjort en översyn av lokalbehovet och tagit fram ett reviderat lokalprogram.
- Teknik- och kostnadsutredning  
Utifrån det reviderade lokalprogrammet har en teknik- och kostnadsutredning på övergripande nivå genomförts. Genom åtgärderna *minskad nybyggnad, minskad ombyggnad, enklare integration mellan befintliga hus och nybyggnad* samt *översyn av materialval* var det Akademiska Hus bedömning att hyresnivå om ca 30 mkr/ år kunde uppnås
- En så pass förenklad integration mellan befintliga hus och nybyggnation där endast plan 11 förbinds, bedömdes av dock Henning Larsen Arkitekter, Akademiska Hus och LU Byggnad som en åtgärd som i för hög grad äventyrar grundtanken med Forum Medicum. Rekommendationen var därför att låta en viss integration bestå även på plan 12.



# Tidigare utredningsarbete

---

- Resultatet av teknik- och kostnadsutredningen redovisades för MFS den 22 november 2016.
- Under mötet framkom synpunkter från ledamöter på att placering av restaurang i den nybyggda delen även sågs som en viktig del i projektet.
- Avslutningsvis föreslog LU Byggnad att låta utreda närmare hur ytor och inplaceringar påverkas av besparingsåtgärderna.



# Nuvarande utredningsarbete

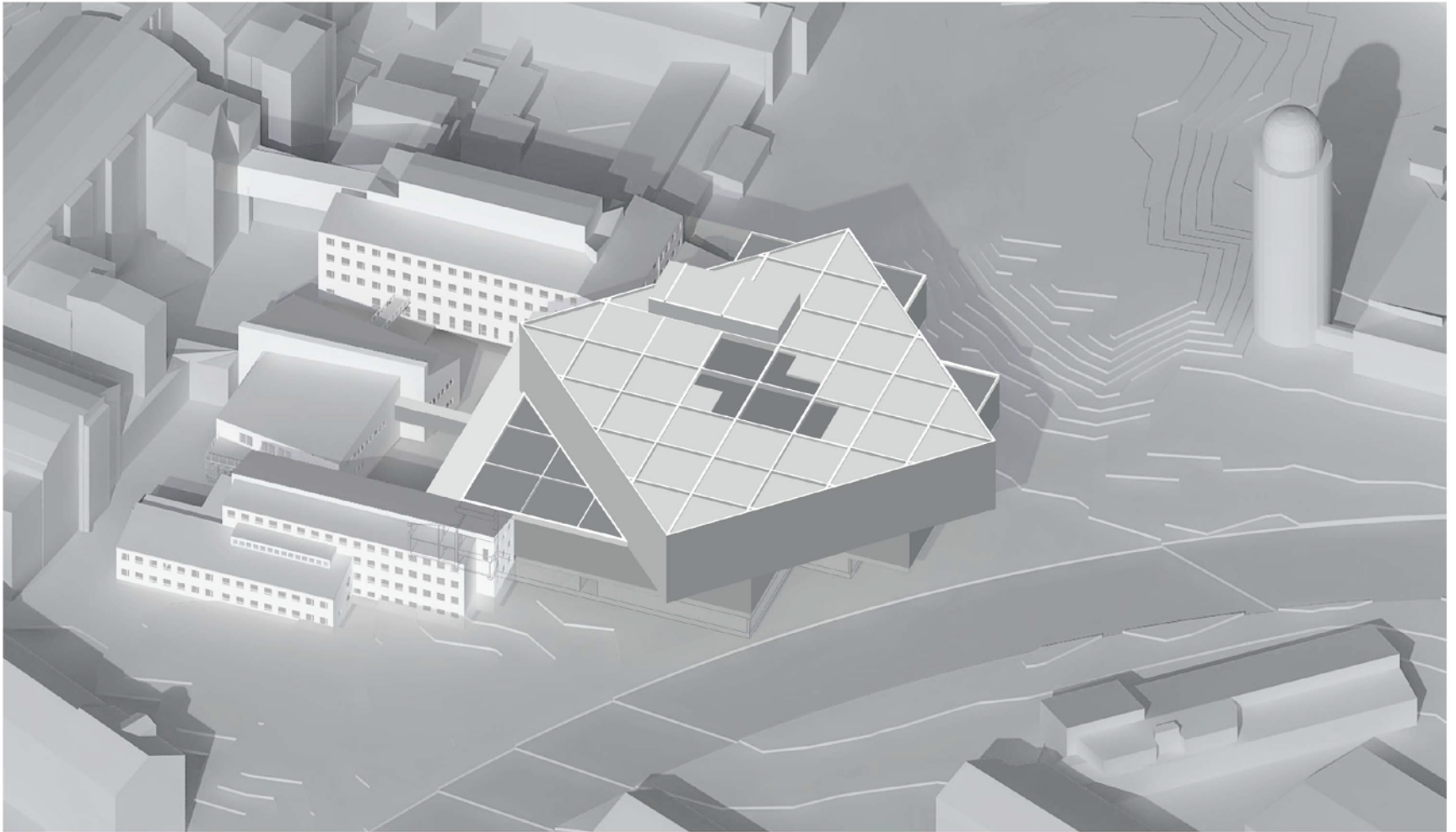
---

Dekanus har därefter givit LU Byggnad i uppdrag att genomföra en

- fördjupad analys av besparingsåtgärdernas konsekvenser inkluderat att
  - en viss integration på plan 12 behålls
  - en ny restaurang inkluderas i nybyggnaden
- Uppdraget gavs till Henning Larsen Arkitekter som gjort en djupare analys av hur deras ursprungliga förslag kan förändras utifrån de föreslagna besparingsåtgärderna i projektet.







# FORUM MEDICUM

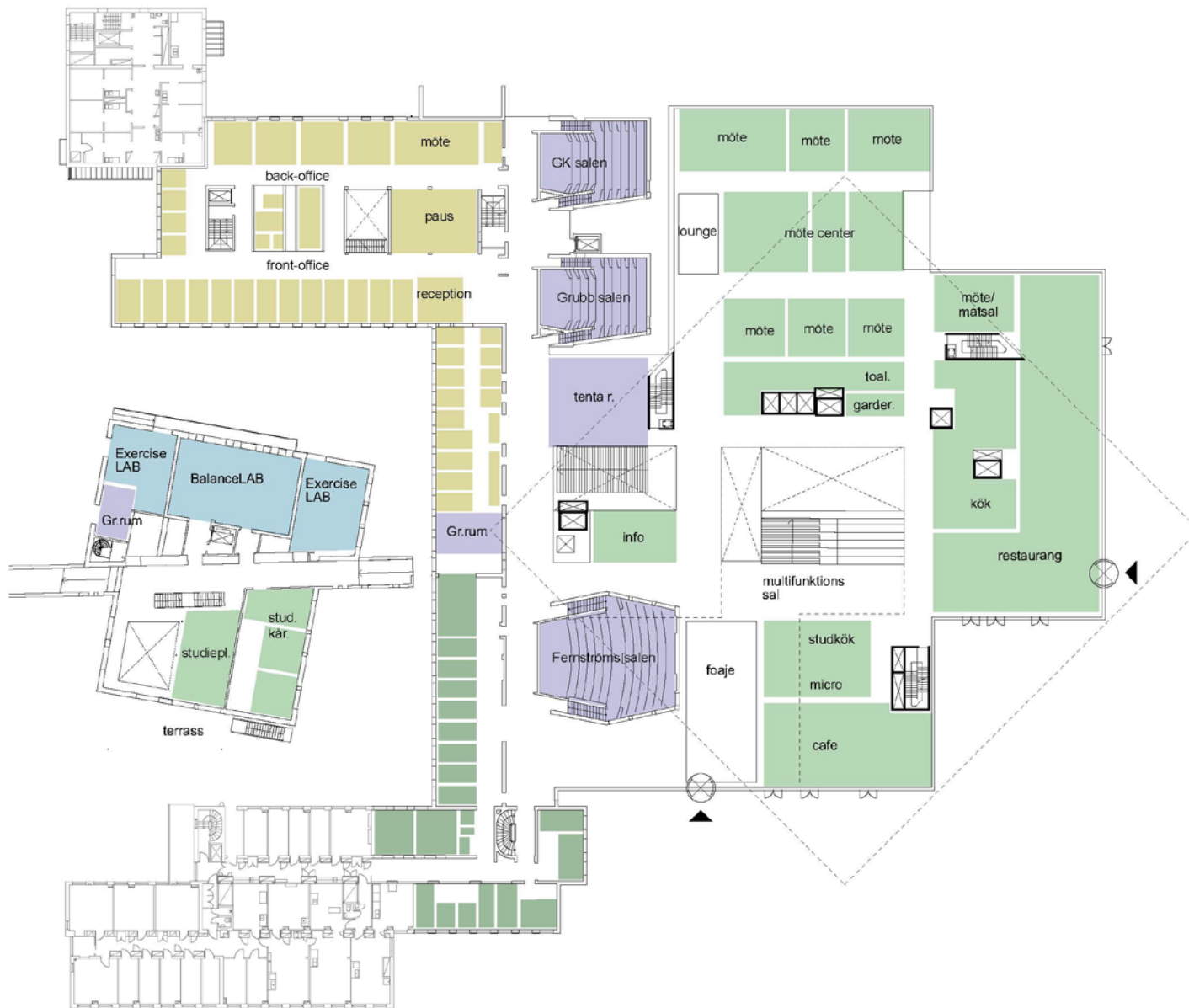
GRAFISKT ENKLA PLANER | 2017.01.20



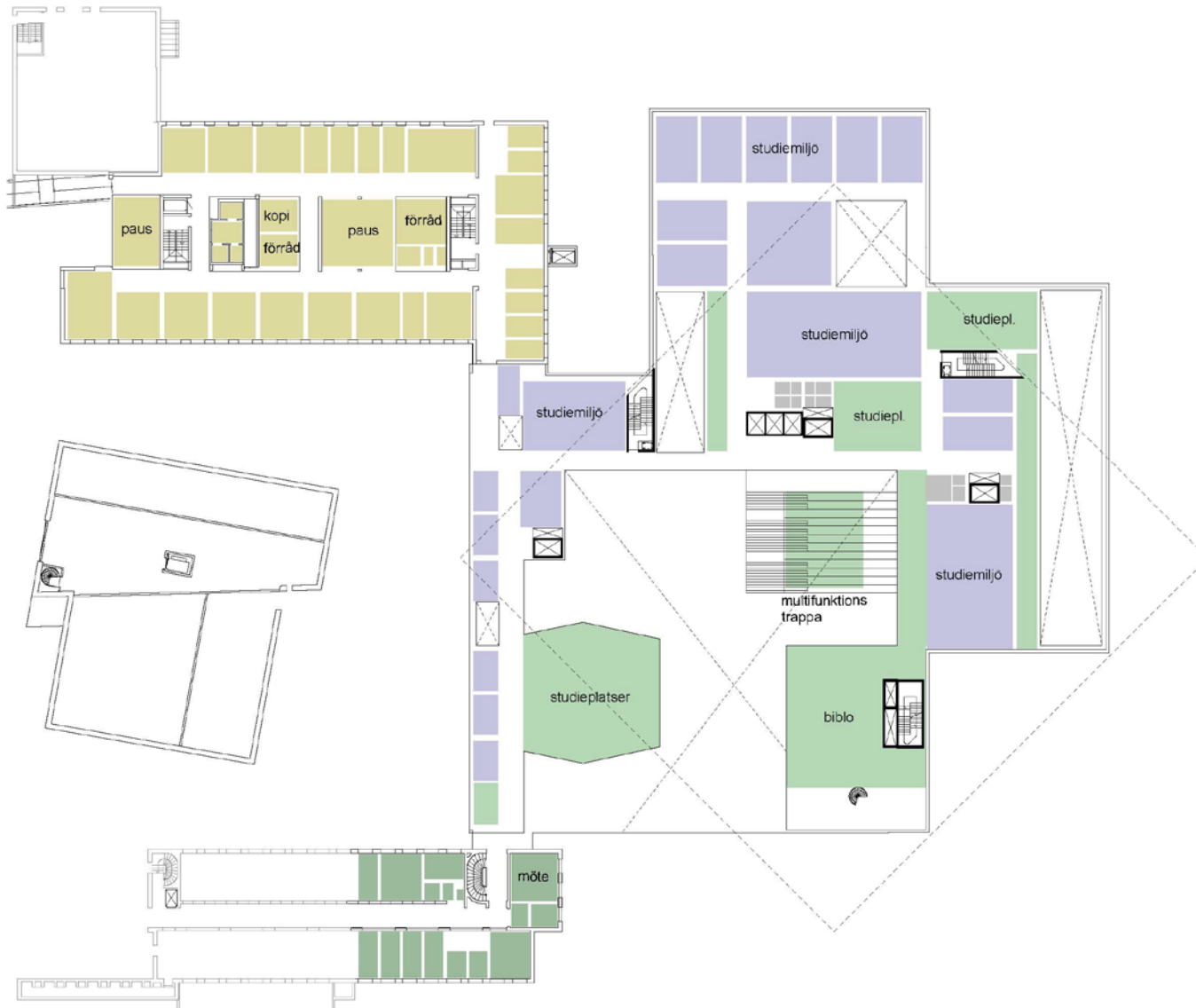
- publ. rum
- publ. rum adm.
- studiemiljö
- studielandskap
- lärar-forsk.
- kansli

**PLAN 10**

1:400



- - publ. rum
- - publ. rum adm.
- - studiemiljö
- - studielandskap
- - lärar-forsk.
- - kansli



- publ. rum
- publ. rum adm.
- studiemiljö
- studielandskap
- lärar-forsk.
- kansli

PLAN 12

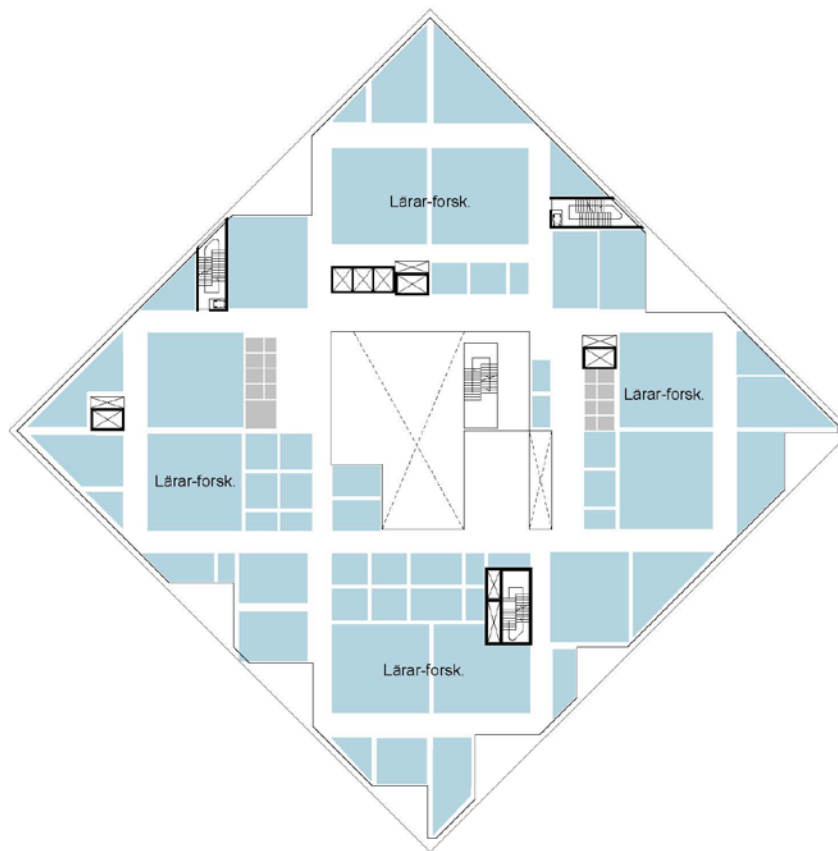
1:400



- - publ. rum
- - publ. rum adm.
- - studiemiljö
- - studielandskap
- - lärar-forsk.
- - kansli

PLAN 13

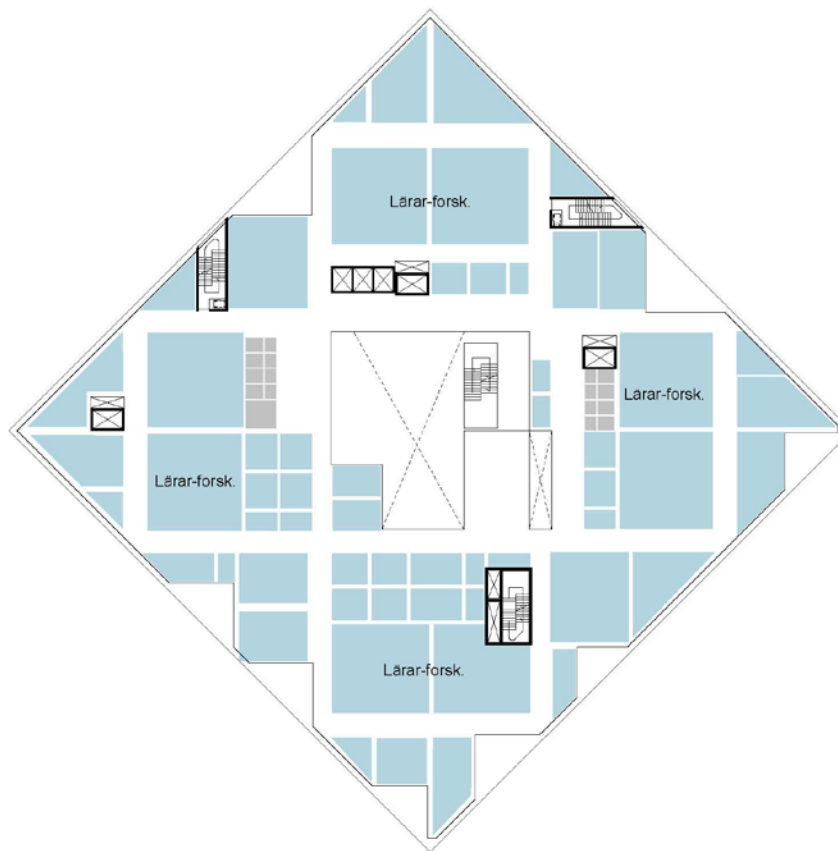
1:400



- publ. rum
- publ. rum adm.
- studiemiljö
- studielandskap
- lärrar-forsk.
- kansli

**PLAN 14**

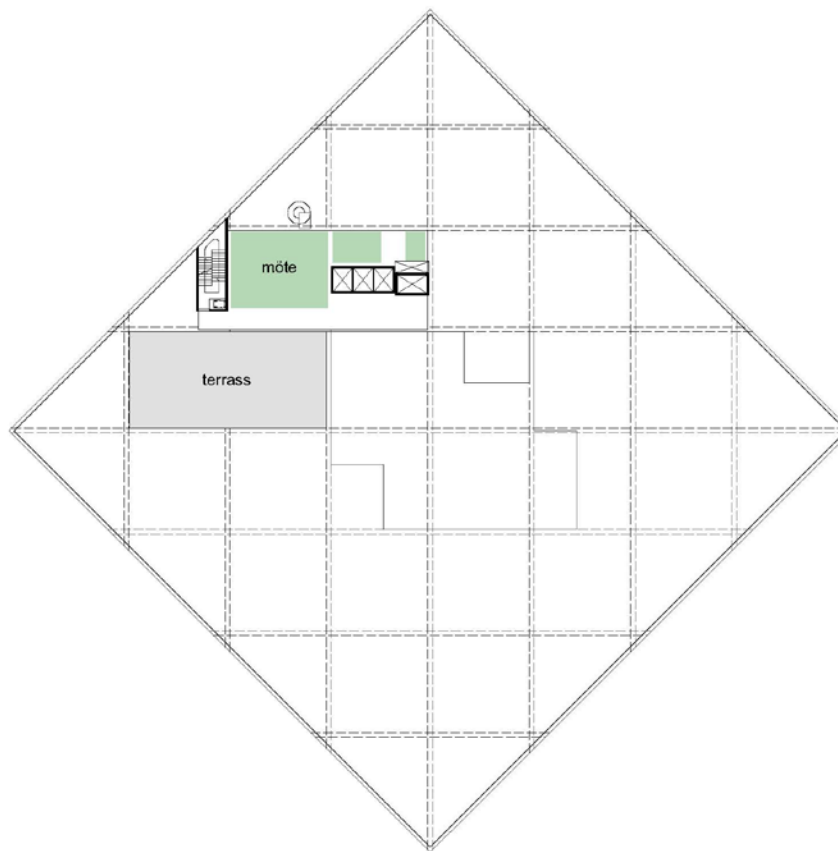
1:400



- publ. rum
- publ. rum adm.
- studiemiljö
- studielandskap
- lärrar-forsk.
- kansli

PLAN 15

1:400



- publ. rum
- publ. rum adm.
- studiemiljö
- studielandskap
- lärar-forsk.
- kansli

PLAN 16

1:400



# Nuvarande utredningsarbete

---

Utifrån den fördjupade analysen har Akademiska Hus återkommit med en hyresindikation på drygt 30 mkr/år i 2016 års prisläge.

Den angivna hyresnivån är gjord på den beräkningsnivå som är möjlig utifrån det skede projektet befinner sig, vilket innebär en osäkerhet på +/- 20%.



# Beslut om programhandling möjligt nästa steg

---

- Om Medicinska fakulteten väljer att gå vidare med projektet utifrån de besparingsåtgärder som presenterats och den utredning som gjorts förbereder LU Byggnad ett beslut och arbetar fram ett förgäveskostnadsavtal med Akademiska Hus för framtagande av programhandling.
- Beslut för framtagande av programhandling fattas av LU Byggnad efter samråd med Medicinska fakulteten. Beslutet innehåller kortfattat bakgrund, lokalbehov, vilka dokument som ligger till grund för programhandlingen, projektets förutsättningar och organisation, ungefärlig tidplan samt uppgift om avtalets innehåll och kostnader.
- Ett förgäveskostnadsavtal innebär att kostnaden för programhandlingen definieras och beskriver att denna inkluderas i den framtida hyran om inte LU väljer att avsluta projektet. Avtalet tecknas mellan LU Byggnad och Akademiska Hus efter att beslutet inom LU har fattats.



# Projektets process

---

- Utredning och lokalbehov
- Parallella uppdrag
- Inplaceringsskiss
- ➔ • Tidig hyresindikation
- ➔ • Programhandling
- Systemhandling
- Bygghandling
- Byggskede
- Inflyttning *-i dagsläget möjlig till sommaren 2021*

