

DATO
11. august 2025

Administrationens oplæg om udvidelse af administrationsbygningen på Holbækvej

1. Hensigtserklæring H12 i Budget 2025

Jobcenterets lokaler ved Torvet i Kalundborg er utidssvarende, ligesom der er lagt op til, at området ved Torvet skal udvikles. Der er enighed om, at der til budgetseminaret i 2025 udarbejdes oplæg til udvidelse af administrationsbygningen på Holbækvej 141b i Kalundborg, herunder en samlet vurdering af, hvorledes den eksisterende bygningsmasse anvendes mest hensigtsmæssigt i en sammenhæng med en tilbygning.

Administrationen har på tværs af Organisationsstaben og Vej, Ejendom og Affald udarbejdet et fælles oplæg til brug for drøftelserne på budgetseminariet om udvidelse af administrationsbygningen på Holbækvej.

2. Sammenfatning

Opdateret gennemgang af data

Administrationsbygningen rummer på nuværende tidspunkt 539 medarbejdere. Der er i alt 470 kontorarbejdspladser. Hertil kommer arbejdspladser, der er indrettet i receptionen, flexrum m.v. Der er gennemsnitligt 6,6 m² til rådighed pr. kontorarbejdsplads. Den organisatoriske enhed, der har mindst areal til rådighed pr. arbejdsplads er Børn, Læring og Uddannelse med 5,29 m², mens den der har mest, er Økonomi & Løn med 8,27 m².

Bygningsmæssige forudsætninger

Administrationen er på baggrund af analyserne kommet frem til 2 forslag til en udvidelse af administrationsbygningen

- *Tilbygning* - En ny bygning bygges sammen med den eksisterende og får samme design/arkitektur. Den placeres på parkeringspladsen til venstre for bygningen, når man ser den fra Holbækvej. Forventet budget ca. 90 - 97 mio. kr.
- *Selvstændig bygning* - En ny bygning med sin egen design/arkitektur placeres på nabogrunden Holbækvej 141. Den ligger også til venstre for den nuværende bygning, set fra Holbækvej. Forventet budget ca. 86 - 92 mio. kr.

Den videre proces

Den videre proces med udvidelsen vil byde på flere uddybende analyser, da mange ting fortsat udestår. Der er mange hensyn at tage i både den eksisterende bygning men også i forbindelse med indretning af en tilbygning.

Hensynene er både til medarbejderne, hvor der skal skabes optimale forhold til opgaveløsningen og til borgerne, som skal opleve en indbydende bygning, som er gearet til at byde dem velkomne, og som har alle de faciliteter, som der skal bruges i den daglige borgerkontakt.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Niels Peter Hansen
Vej, Ejendom og Affald
Telefon, direkte: 59 53 49 64

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

I notatet uddybes følgende:

- Baggrund for udvidelsen
- Inddragelse af MED-udvalg og administrative chefer
- Opdateret analyse af pladsbehov og anvendelse
- Forslag til udvidelse af administrationsbygningen
- Økonomi

3. Baggrund for udvidelsen

Kommunalbestyrelsen har via hensigtserklæring H12 bedt administrationen om at udarbejde et oplæg til udvidelse af administrationsbygningen på Holbækvej 141B samtidig med at kommunalbestyrelsen har afsat 5,0 mio. kr. til en start til opførelse af tilbygning til administrationsbygningen på Holbækvej jf. U53 i Budgetaftalen 2025 – 2028.

Baggrunden for udvidelsen er:

- Jobcentrets lokaler ved Torvet er utilstrækkelige,
- Torvet som helhed skal udvikles og
- Et ønske om at samle de administrative funktioner på Holbækvej 141B.

Det betyder, at jobcentrets ca. 140 medarbejdere og 16 af de borgerservicemedarbejdere, som i dag sidder på Klostertorvet 2, forventeligt skal flyttes til administrationsbygningen på Holbækvej 141B.

Tanken med udvidelsen er ikke, at der skal bygges direkte til borgerservice eller jobcentrets medarbejdere men at yderligere analyser vil belyse, hvordan de nye m² bedst udnyttes ift. til den samlede administration.

Administrationen har derfor sat følgende tiltag i værk ift. oplægget om udvidelse:

- Alle enheder i administrationsbygningen har opgjort, hvor mange timer deres medarbejdere møder ind på kontoret.
- Alle enheder i administrationsbygningen har opgjort, hvor mange kontorlokaler samt antal skriveborde, de har råderet over.
- Alle enheder i administrationsbygningen har beskrevet deres behov for mødelokaler, samtalerum og mindre lokaler til webmøder og telefonsamtaler.
- Der er udarbejdet 2 forslag ift. en udvidelse af de eksisterende m² på Holbækvej 141B Herunder fordele/ulempes under hvert forslag.
- Der er foretaget estimater på, hvad de enkelte forslag koster.

4. Inddragelse af MED-udvalg og Administrativ chefgruppe

Ad-Hoc MED-udvalget er blevet inddraget i processen af to omgange. Først blev de præsenteret for 3 forslag mht. størrelse på bygningerne og placeringer og havde mulighed for at komme med kommentar til forslagene og tanker bag. Herunder at der i processen ville blive set på, om der skulle ændres på belægningsgraden ift. antal skriveborde, dvs. om alle skulle have faste pladser med eget bord. Dernæst har AD-hoc MED-udvalget fået dette notat præsenteret og har haft mulighed for at komme med input til det endelige resultat.

Den *Administrative Chefgruppe* har også fået forslagene præsenteret og er kommet med kommentarer. Derudover har de haft indflydelse på, hvilke spørgsmål der skulle indgå i dataarket til opgørelsen over antal m², skriveborde og medarbejdere.

Inddragelsen i begge grupper har bl.a. betydet, at administrationen har ændret fra 3 til 2 forslag, da drøftelserne har indkredset behovene yderligere ift. antal m².

5. Opdateret analyse af administrationsbygningens anvendelse

En ny optælling i juli 2025 viser, at 539 medarbejdere har arbejdsplads med udgangspunkt i administrationsbygningen.

Nedenstående tabel viser, hvordan de 539 medarbejdere er fordelt ift., hvor meget de er på arbejdspladsen

	37-30 timer/ugen	29-21 timer/uge	20-11 timer/uge	Under 11 timer	I alt
Vej, Ejendomme & Affald	11	17	5	0	33
Plan, Byg & Miljø	51	8	3	4	66
Voksenspecialenheden	21	1	1	0	23
Organisationsstaben	23	35	7	0	65
Økonomi & Løn	15	19	1	0	35
Sundhed & Myndighed	28	24	3	1	56
Børn & Familie	18	55	44	8	125
Børn, Læring & Familie	20	35	33	22	110
Kultur & Fritid	10	2		2	14
Team Bæredygtig udvikling					6
Diverse					6
I alt	197	196	97	37	539

Fordelingen af bygningens m² ser således ud

Org. Enhed	Kontorareal	Antal kontorarbejdspladser	Areal pr. kontorarbejdsplads	Antal medarbejdere	Nuværende belægningsprocent
Økonomi & Løn	272,8	33	8,27	35	94,29
Voksenspecialenheden	191	24	7,96	23	104,35
Sundhed & Myndighed	405	53	7,64	56	94,64
Kultur & Fritid	93,8	14	6,70	14	100,00
Gennemsnit			6,60		
Organisationsstaben	426,2	65	6,56	65	100,00
Plan, Byg & Miljø	388,54	62	6,27	66	93,94
Vej, Ejendomme & Affald	211,7	36	5,88	33	109,09
Team Bæredygtig Udvikling	40,6	7	5,80	6	116,67
Børn & Familie	625,7	108	5,79	125	86,40
Børn, Læring & Uddannelse	328,28	62	5,29	110	56,36
Diverse	77,61	6	12,94	6	100,00
I alt	3061,23	470		539	

Opmærksomhedspunkter:

- Børn, Læring & Uddannelse har mange flere medarbejdere end reelle arbejdspladser.
- Organisationsstaben(1), Plan, Byg & Miljø(1), Børn & Familie(2) samt Børn, Læring & Uddannelse(3) har indrettet tidligere kontor til mødelokaler. Kun 1 af de mødelokaler kan bookes på tværs af organisatoriske enheder.
- Borgmester, Direktion samt borgerrådgiver er ikke regnet med i gennemsnittet, idet deres tal ikke giver et retvisende billede af de samlede m² til rådighed for administrationen.

Beregning af hvor mange m² den nuværende administrationsbygning skal udvides med

Som data viser, kan den eksisterende administrationsbygning på nuværende tidspunkt ikke rumme de ekstra antal medarbejdere fra Jobcentret og Borgerservice. Tilbygningen skal derfor som minimum rumme det antal medarbejdere de er, selvom, at det endnu er uafklaret hvem eller hvad der placeres i den nye bygning.

	Antal personer	Antal m² pr. medarbejder	Antal m² ved 100%	Antal m² ved 80%
Jobcenter & Borgerservice	156	12,5 (note 1)	1.950,0	1.560
Forbedring af mødefaciliteter, f.eks. 15 mødelokaler af 16 m ²				240
I alt				1.800

Note 1: Generel anbefaling for åbent kontorlandskab er 10-15 m² pr. medarbejder og der er derfor taget udgangspunkt i medianen af de tal.

Kilder: <https://www.medarbejder.rm.dk/siteassets/arbejdsmiljo/fysisk-arbejdsmiljo/udgivelser-og-vejledningsvideoer/udgivelser/etablering-og-indretning-af-kontorarbejdspladser.pdf> og <https://www.officehub.dk/blog/antal-kvadratmeter-per-medarbejder>

Derudover er det værd at bemærke at administrationsbygningen ikke er en moderne fleksibel administrationsbygning med åbne og lyse rum, som der bygges i dag.

En ombygning vil dog være problematisk grundet bygningens fysiske karakter med lange gange i midten og mindre og smalle kontorlokaler ud til siderne. Omkostningerne til en sådan ombygning vil også være meget omfangsrig og bekostelig.

Det er derfor administrationens vurdering, at det ikke er muligt at skabe åbne og lyse rum ved en ombygning af det eksisterende. Derimod kan den nye tilbygning indrettes med fleksible, åbne og lyse rum.

Den videre proces med udvidelsen vil byde på flere uddybende analyser, da mange ting fortsat udestår. Der er mange hensyn at tage i både den eksisterende bygning men også i forbindelse med indretning af en tilbygning.

Hensynene er både til medarbejderne, hvor der skal skabes optimale forhold til opgaveløsningen og til borgerne, som skal opleve en indbydende bygning, som er gearet til at byde dem velkomne og som har alle de faciliteter, som der skal bruges i den daglige borgerkontakt.

Konklusion:

- Administrationsbygningen rummer på nuværende tidspunkt 539 medarbejdere
- Der er i alt 470 kontorarbejdspladser. Hertil kommer arbejdspladser, der er indrettet i receptionen, flexrum m.v.
- Der er gennemsnitligt 6,6 m² til rådighed pr. kontorarbejdsplads (Netto m²).
- Den organisatoriske enhed, der har mindst areal til rådighed pr. arbejdsplads er Børn, Læring og Uddannelse med 5,29 m², den der har mest, er Økonomi & Løn med 8,27 m².
- Der er en generel oplevelse af, at der mangler mødelokaler, samtalerum og flexrum. En undersøgelse foretaget juli 2025 viser, at der er forskellige behov i de organisatoriske enheder men svarene peger på, at oplevelsen er korrekt.

Administrationen peger på, at behovet for udvidelse ligger på 1800 m², idet måden vi arbejder på post Covid19 taler for, at der ikke behøver at være borde til alle medarbejdere, da alle ikke er til stede samtidig pga. hjemmearbejde, møder, uddannelse, ferie og/eller sygdom. Det betyder, at der i den eksisterende administrationsbygning arbejdes på at reducere antal borde i afdelinger med 81-100 % belægninger.

Opmærksomhedspunkter:

- Det vil være en udfordring for nogle medarbejdere at miste deres faste plads.
- Der vil være udfordringer ift. de dage, hvor alle enheder møder ind samtidig.
- Det vil være nødvendigt med mere flydende organisatoriske opdelinger, da alle skal kunne bruge de pladser, der er i overskud.
- Usikkerhed omkring det præcise antal medarbejdere der kommer fra Jobcentret, idet de personalemæssige konsekvenser af beskæftigelsesreformen ikke foreligger på nuværende tidspunkt.

6. Forslag til udvidelse af administrationsbygningen

På baggrund af en opdateret analyse og efter dialog med Ad-Hoc MED-udvalget og den Administrative Chefgruppe har administrationen udarbejdet to forslag til udvidelse af rådhuset på Holbækvej:

A. Tilbygning

En ny bygning bygges sammen med den eksisterende og får samme design/arkitektur. Den placeres på parkeringspladsen til venstre for bygningen, når man ser den fra Holbækvej.

B. Selvstændig bygning

En ny bygning med sin egen design/arkitektur placeres på nabogrunden Holbækvej 141. Den ligger også til venstre for den nuværende bygning, set fra Holbækvej.

Forslag A – Tilbygning til den nuværende bygning

Dette forslag indebærer en tilbygning, der opføres i direkte forlængelse af den eksisterende administrationsbygning. Tilbygningen får samme arkitektoniske udtryk og tilpasses i størrelse efter det konkrete behov. Der er mulighed for at opføre flere moduler ved siden af hinanden eller forlænge et modul, afhængigt af den endelige behovsanalyse.

Fordele:

- Genbrug af eksisterende design og materialevalg kan reducere udgifter til projektering og forkorte planlægningsfasen.

- Ved en tilbygning kan der skabes en naturlig sammenhæng mellem funktionerne i den eksisterende bygning og den nye del.
- Drift og logistik kan forenkles, da funktionerne samles under ét tag.

Ulemper:

- Den eksisterende bygning er relativt smal, hvilket begrænser mulighederne for at indrette større undervisningslokaler og samtalerum.
- Den nuværende reception vurderes at være for lille til at håndtere et øget antal besøgende. Det vil derfor være nødvendigt at etablere en ny indgang og reception til borgerbetjening.
- Tilbygningen vil skulle placeres på den eksisterende personaleparkeringsplads, hvilket medfører øgede anlægsomkostninger og behov for at etablere nye parkeringspladser som erstatning.
- Fremtidig fleksibilitet og mulighed for frasalg er begrænset, da tilbygningen er fysisk forbundet med den eksisterende bygning.
- Energimæssige forbedringer kan være sværere at opnå, da tilbygningen skal tilpasses eksisterende installationer og bygningsstandarder – og da de nuværende forsyningsanlæg formentlig ikke har tilstrækkelig kapacitet til også at forsyne en tilbygning af den planlagte størrelse, vil der sandsynligvis skulle etableres nye, selvstændige forsyningsløsninger.

Tidsramme og entrepriseform:

En tilbygning forventes at kunne gennemføres inden for **22–28 måneder**, afhængigt af myndighedsbehandling og byggeproces. Da byggeriet skal foregå i direkte tilknytning til den eksisterende administrationsbygning, vil det være nødvendigt at tilpasse arbejdet til den daglige drift. Dette kan forlænge udførelsesperioden og vil med stor sandsynlighed medføre gener for besøgende og medarbejderne i form af støj, adgangs begrænsninger og midlertidige omlægninger af funktioner i anlægsfasen.

Da der er tale om et kendt design og en relativt enkel tilpasning, vil projektet kunne udbydes som **totalentreprise**, hvilket kan bidrage til en mere effektiv gennemførelse. Projektet vil skulle i EU-udbud.

Se principtegning af forslag A herunder:



Forslag B – Selvstændig bygning

Dette forslag omfatter opførelsen af en ny, fritstående bygning eventuelt med eget arkitektoniske udtryk på nabomatriklen, Holbækvej 141. Bygningen placeres tæt på den eksisterende administrationsbygning, men uden fysisk sammenbygning.

Fordele:

- Større frihed i design og indretning gør det muligt at skabe funktionelle og fleksible rum, f.eks. større undervisningslokaler, samtalerum og mødecenter.
- Bygningen kan indrettes med en tydelig opdeling mellem borgerrettede funktioner (i stueplan) og administrative funktioner (på øvre etager).
- En selvstændig bygning (forslag B) kan give bedre mulighed for at designe en optimal borgerrejse og adskille interne og eksterne funktioner. Den eksisterende administrationsbygning kunne anvendes til interne, administrative formål uden borgerkontakt.
- En fritliggende bygning kan lettere udvides eller ombygges uden at påvirke den eksisterende drift.
- Den nuværende parkeringsplads kan bevares, hvilket reducerer behovet for erstatningspladser.
- En selvstændig bygning kan lettere frasælges eller anvendes til andre formål i fremtiden, hvis behovet ændrer sig.
- En selvstændig bygning giver mulighed for at tænke energieffektivitet og bæredygtighed ind fra starten – uden at være begrænset af eksisterende konstruktioner, tekniske installationer eller arkitektoniske hensyn.

Ulemper:

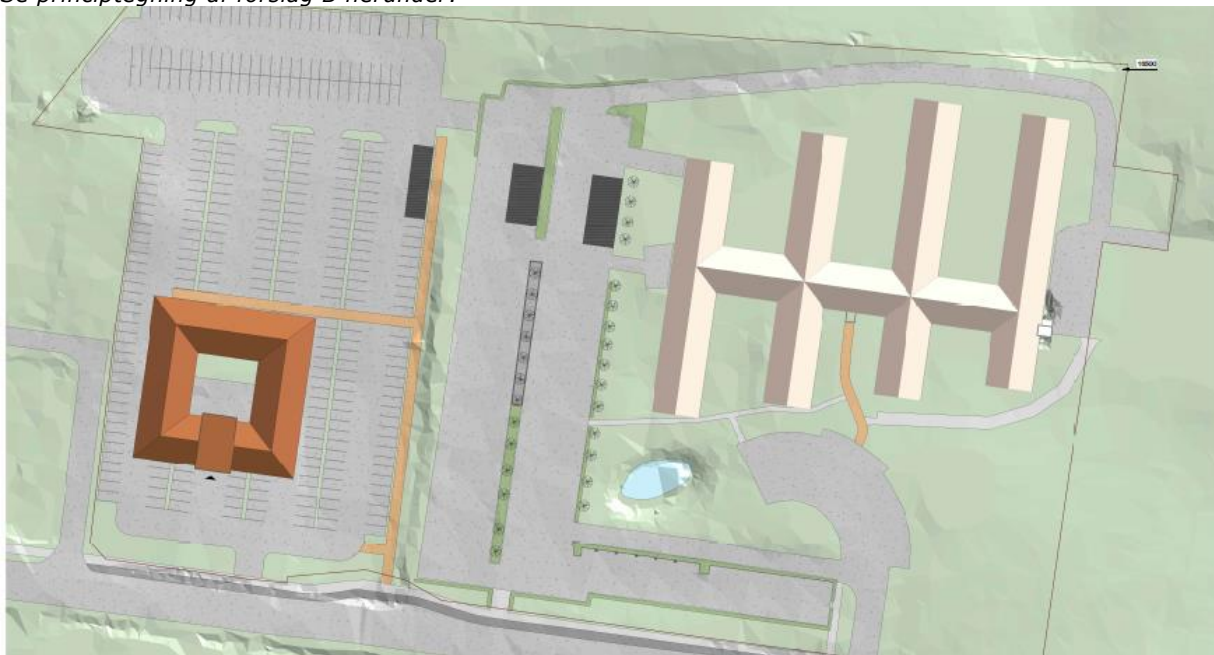
- Højere udgifter til projektering og opførelse, da der skal træffes flere beslutninger om design, konstruktion og materialer.
- Øget kompleksitet i projektet, da der skal etableres forbindelser mellem bygningerne – f.eks. adgangsveje, tekniske installationer og logistikløsninger.
- Mindre fysisk samhørighed mellem funktionerne sammenlignet med en tilbygning.

Tidsramme og entrepriseform:

Projektet forventes at kunne gennemføres inden for **24–32 måneder**, afhængigt af omfanget af projektering, nedrivning af eksisterende bygninger og etablering af forbindelser til den eksisterende bygning.

På grund af projektets kompleksitet og behovet for skræddersyet design vil det være mest hensigtsmæssigt at anvende en udbudsform med **totalrådgiver** og **hovedentreprise**. Projektet vil skulle i EU-udbud.

Se principtegning af forslag B herunder:



Fælles udfordringer for begge forslag

Som det fremgår ovenfor, vil der være behov for flere uddybende analyser i forbindelse med udvidelsen af administrationsbygningen inden byggeriet kan igangsættes. Det gælder fx i forbindelse med

- Hvordan afdelingerne placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til hinanden for at sikre det bedste flow igennem den samlede bygningsmasse herunder, hvor mange indgange der skal være til bygningen
- Placering af mødelokaler i bygningerne skal tage hensyn til både interne møder og møder med borgere og eksterne samarbejdspartnere,
- Indretning af parkeringsområde – både i forhold til antal parkeringspladser og muligheder for adgangsforhold i spidsbelastningstidspunkterne morgen og eftermiddag.

7. Økonomi

I dette afsnit gives et økonomisk overslag på de to forskellige forslag. Begge forslag er beregnet ud fra et behov på 1.800 m².

Samlet set er forslag A den mest økonomisk fordelagtige løsning, mens forslag B giver større fleksibilitet, bedre energimæssige muligheder og mulighed for fremtidig tilpasning.

Kvadratmeterprisen varierer mellem de to forslag.

- **Tilbygning (forslag A):**

Ved brug af samme design og materialer som den eksisterende administrationsbygning anslås kvadratmeterprisen at ligge mellem **25.000 og 28.000 kr.** Hertil kommer udgifter til etablering af nye parkeringspladser som erstatning for de pladser, der nedlægges.

- **Selvstændig bygning (forslag B):**

Kvadratmeterprisen for en selvstændig bygning forventes at være højere. Den afhænger af bygningens konstruktion og materialevalg. Hvis man tager udgangspunkt i samme materialer som den eksisterende bygning, anslås prisen at ligge mellem **28.000 og 31.000 kr.** Derudover vil der komme udgifter til nedrivning af den eksisterende bygning på grunden.

For begge forslag skal der desuden medregnes udgifter til etablering af ekstra parkeringspladser, svarende til det øgede behov som følger af, at Jobcenteret og Borgerservice flyttes til Holbækvej.

Skematisk overblik over økonomien i de to forslag:

Budgetdel	Forslag A – Tilbygning Beløb i t.kr.	Forslag B – Selvstændig bygning Beløb i t.kr.
Entrepriseform (EU-udbud)	Totalentreprise	Totalrådgivning + Hovedentreprise
Kvadratmeterpris	25 – 28	28 – 31
Anslået anlægspris ved 1.800 m ²	45.000 – 50.400	50.400 – 55.800
Ekstra parkeringspladser og indretning af udenomsarealer	30.000	20.000
Byggemodning og nedrivning af eksisterende bygninger	150	1.000
Subtotal	75.150 – 80.550	71.400 – 76.800
Uforudseelige udgifter 20%	15.030 – 16.110	14.280 – 15.360
Samlet overslag	90.180 – 96.660	85.680 – 92.160