



§ XX

Ansökan om investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov

Dnr KS-2023-00686

Ordförandens förslag - kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, med en total projektkostnad om 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr, avsätts i investeringsbudgeten för åren 2024-2030 med en fördelning enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen, 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för nybyggnad boendedelar Ryttershov, 53,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar i investeringsbudgeten för 2024.

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, total projektkostnad 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr. Investeringen möjliggör rivning, nybyggnation och ombyggnation av boendedelar av Ryttershovs vård- och omsorgsboende. Investeringsutgiften 2024 kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar Ryttershov i investeringsbudgeten för 2024.

Projektets totala yta är 10 600 kvm BTA och projektet kommer att pågå i cirka fem år. Huvudbyggnaden består av fyra större huskroppar sammankopplade med förbindelsegångar för att smidigt kunna nås från huvudentrén. Utanför huvudbyggnaden kommer ett hus för sopsugsanläggning, reservkraft, el- och telecentral samt miljöstation att finnas. Utöver detta kommer fyra mindre förråd att byggas.

Total projektkostnad beräknas till 365,0 mnkr och enligt beräknad tidsplan fördelas kostnaderna enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen och därefter bedöms kostnaderna till 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Nivån på investeringen innebär att beslut kan fattas av kommunfullmäktige. Budgetmedel för ändamålet finns avsatt i investeringsbudgeten för 2024. Kompensation för kapitalkostnader hanteras i enlighet med kommunens regler för hantering av budget för kapitalkostnader.

Ordförande sign	Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	-----------------	--	--	--------------------



Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-27

Investeringskalkyl Ryttershov

Produktionsbeställning Ryttershov

Förvaltningens förslag till beslut

Investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, med en total projektkostnad om 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr, avsätts i investeringsbudgeten för åren 2024-2030 med en fördelning enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen, 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för nybyggnad boendedelar Ryttershov, 53,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar i investeringsbudgeten för 2024.

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Ordförande sign	Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	-----------------	--	--	--------------------



Tjänsteskrivelse Ansökan om investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov

Diarienummer

Förvaltningens förslag till beslut

Investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, med en total projektkostnad om 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr, avsätts i investeringsbudgeten för åren 2024-2030 med en fördelning enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen, 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för nybyggnad boendedelar Ryttershov, 53,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar i investeringsbudgeten för 2024.

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, total projektkostnad 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr. Investeringen möjliggör rivning, nybyggnation och ombyggnation av boendedelar av Ryttershovs vård- och omsorgsboende. Investeringsutgiften 2024 kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar Ryttershov i investeringsbudgeten för 2024.

Projektets totala yta är 10 600 kvm BTA och projektet kommer att pågå i cirka fem år. Huvudbyggnaden består av fyra större huskroppar sammankopplade med förbindelsegångar för att smidigt kunna nå från huvudentrén. Utanför huvudbyggnaden kommer ett hus för sopsugsanläggning, reservkraft, el- och telecentral samt miljöstation att finnas. Utöver detta kommer fyra mindre förråd att byggas.

Total projektkostnad beräknas till 365,0 mnkr och enligt beräknad tidsplan fördelas kostnaderna enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen och därefter bedöms kostnaderna till 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Nivån på investeringen innebär att beslut kan fattas av kommunfullmäktige. Budgetmedel för ändamålet finns avsatt i investeringsbudgeten för 2024. Kompensation för kapitalkostnader hanteras i enlighet med kommunens regler för hantering av budget för kapitalkostnader. Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Ärendet

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för nybyggnad boendedelar Ryttershov, total projektkostnad 365,0 mnkr, varav för 2024: 53,0 mnkr. Investeringen möjliggör rivning, nybyggnation och ombyggnation av boendedelar av Ryttershovs vård- och omsorgsboende. Investeringsutgiften 2024 kan finansieras via avsatta medel för nybyggnad boendedelar Ryttershov i investeringsbudgeten för 2024.

Ryttershov vård- och omsorgsboende kommer att bli ett kompetenscentrum för kognitiva sjukdomar hos äldre där verksamheten kommer att arbeta personcentrerat med ett salutogent förhållningssätt. Det innebär att verksamheten strävar efter att se det friska hos varje individ och arbeta jag- stödjande.

När om- och nybyggnation av boendet är klart kommer det att omfatta totalt 85 lägenheter varav fyra lägenheter är utformade för två personer. Samtliga lägenheter är fördelade på tio avdelningar, som alla kommer att innehålla matsal, allrum, kök, kontor och hygienrum.

Projektets totala yta är 10 600 kvm BTA och projektet kommer att pågå i cirka fem år. Huvudbyggnaden består av fyra större huskroppar sammankopplade med förbindelsegångar för att smidigt kunna nå från huvudentrén. Utanför huvudbyggnaden kommer ett hus för sopsugsanläggning, reservkraft, el- och telecentral samt miljöstation att finnas. Utöver detta kommer fyra mindre förråd att byggas.

Inomhus- och utomhusmiljön är utformad specifikt för att möta behoven hos personer med kognitiv sjukdom.

Total projektkostnad beräknas till 365,0 mnkr och enligt beräknad tidsplan fördelas kostnaderna enligt följande:

upparbetade kostnader till och med 2023: 34,5 mnkr, 2024: 53,0 mnkr, 2025-2028: 60,0 mnkr årligen och därefter bedöms kostnaderna till 2029: 34,5 mnkr och 2030: 3,0 mnkr, totalt 365,0 mnkr.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Ekonomichefens yttrande

Nivån på investeringen innebär att beslut kan fattas av kommunfullmäktige. Budgetmedel för ändamålet finns avsatt i investeringsbudgeten för 2024. Kompensation för kapitalkostnader hanteras i enlighet med kommunens regler för hantering av budget för kapitalkostnader.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-27
Investeringskalkyl Ryttershov
Produktionsbeställning Ryttershov

Beslutet ska skickas till

Sektorchef
Ekonomichef
Verksamhetschef fastighet

Gustaf Olsson
Kommunchef

Andreas Ekman
Verksamhetschef fastighet
Verksamhet fastighet
Sektor service

Ulrica Fagerson
Ekonomichef
Kommunledningsstaben

Ansökan om investeringsmedel

Objektets nam:	Ryttershov	Ny-/om-/tillbyggnad (m2):	10 600
Investeringsutgift, tkr:	365 000	Driftskostnader ersättningslokal:	2 661
Avskrivningar år 1:	10 822	Sanering/rivning (drift):	8 500
Intern ränta år 1:	9 125		

Utgiftsslag	Datum	Datum	Datum	Avvikelse
	20240527			
	Fas 2	Fas 2 uppföljning	UTFALL	
	KSEK	KSEK	KSEK	
Entreprenadkostnad	262 000			
Byggherrekostnader	46 400			
Storkök	3 000			
Dygnsrytms belysning	14 300			
Risk/ÄTA (15%)	39 300			
Summa investering	365 000			
Kostnader för evakuering	2 661			
Lokalhyror	2 000			
Flyttningskostnader				
Intäktsbortfall verksamheten	661			
Kostnader för sanering mm (drift)	8 500			
Rivningskostnader	6 500			
Sanering	2 000			
Summa total for projektet	376 161			
Yta m ² BTA	10 600			
Utgift total kr/m ² BTA	34 434			
Utgift entreprenad kr/m ² BTA	30 057			
Utgift byggherre kr/m ² BTA	4 377			

Komponentavskrivning fastigheter

Nyttjande-period	Komponentgrupp (i anl.registret)	Komponent	Andel vi nybyggnation
0	A	Markarbeten/markberedning	9%
90	B	Grund	16%
		Stomme: Betong	11%
60	C	Stomme: Trä	
		Fasad: Tegel/betong	8%
50	D	Värmeledningssystem	3%
		Elledningar	2%
		Ventilationsrör	2%
		Stammar/VA	5%
40	E	Fasad: trä, plåt, skivmaterial	
		Yttertak, tegel	6%
		Fönster/ytterdörr	3%
		Restpost	2%
20	F	Yttertak, plåt	
		Yttertak, papp	
		Innerväggar/tak	2%
		Värmekälla	5%
		Hissar	2%
		Markanläggningar /VA/dränering	2%
15	G	Ytskikt inomhus golv/tak	4%
		Tekniska installationer	7%
		Vitvaror, köksinredning	1%
		Elkomponenter	1%
		Ventilation	5%
		Styr och övervakningssystem	4%
5	H	Målning	
10	I	Lekplats utrustning	

TOTALT

100%

INTERNRÄNTA

2,50%

Avskrivning
0,0
648,9
446,1
0,0
486,7
219,0
146,0
146,0
365,0
0,0
547,5
273,8
182,5
0,0
0,0
365,0
912,5
365,0
365,0
973,3
1703,3
243,3
243,3
1216,7
973,3
0,0

10822,3

9125



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Dokumentnamn
Produktionsbeställning

Verksamhet
Sektor välfärd
Utfördare
Kasper Johnander Eriksson

Upprättad
2024-05-27
Beställare
Kommunfullmäktige

Produktionsbeställning

Produktion av Ryttershov vård- och omsorgsboende

Sammanfattning

Produktionsbeställningen avser medel för nyproduktion, rivning av befintliga byggnader (A-F) och ombyggnation av Ryttershovs tidigare huvudbyggnad.

Boendet utformas för totalt 85 lägenheter med möjlighet att bo två personer i fyra av dessa lägenheter.

Lägenheterna är fördelade på tio avdelningar. Varje avdelning har matsal, allrum, kök, kontor och hygienrum. Tillgång till orangeri kommer finnas för samtliga avdelningar i direkt anslutning till avdelningen.

Utöver avdelningarna:

- Storkök (tillagningskök) med tillhörande restaurang.
- Dagverksamhet
- Teknikutrymmen
- Städcentral
- Förråd

Projektets totala yta är 10 600 kvm BTA.

Huvudbyggnad består av fyra större huskroppar sammankopplat med förbindelsegångar för att de ska kunna nås via huvudentrén. Utanför huvudbyggnaden uppförs ett hus för sopsugsanläggning, reservkraft, el- och telecentral, miljöstation och utöver detta fyra mindre separata förråd.

Bakgrund och motiv för projektet

Stora delar av Ryttershov är i dåligt skick. Byggnad G-H kommer att behållas och kommer att renoveras. För övriga delar har alternativet att bygga nytt bedömts som det bästa alternativet sett över lång tid. Det leder till lägre driftkostnad per boendeplats. Arbetsmiljön blir bättre, vilket leder till en attraktiv arbetsplats. Byggnationen planeras etappvis för att slippa evakuering.

Syfte och mål med projektet

Syftet med denna produktionsbeställning är att starta nyproduktion, rivning och ombyggnad av Ryttershov.

Ryttershov vård- och omsorgsboende kommer att bli ett kompetenscentrum för kognitiva sjukdomar hos äldre där verksamheten kommer att arbeta personcentrerat med ett salutogent förhållningssätt. Det innebär att verksamheten strävar efter att se det friska hos varje individ och arbetar jagstödande.

Inne- och utemiljön är utformad specifikt för att möta behoven hos personer med kognitiv sjukdom.

Då kognitiv sjukdom kan ha olika påverkan är det viktigt att förstå vilka funktionsnedsättningar som varje individ drabbats av och agera utefter den kunskapen. Det gäller bemötandet i det dagliga omvårdnadsarbetet såväl som måltider och aktiviteter under dagen. Det sociala samspelet mellan alla, personal såväl som boende, när man möts i gemensamma utrymmen är också väsentligt för trygghet och välbefinnande för dem som bor här. Detta är något som har beaktats i projekteringen av projektet.

Solceller kommer monteras på taket och inkluderas i denna ansökan.

Tid för projektets genomförande

Projektet kommer produceras i tre huvuddelar. Varje huvuddel ska färdigställas och flyttas in i innan ny huvuddel påbörjas.

Projektet beräknas ta cirka fem år att genomföra. Mellan huvuddelar kommer åtta veckors övergångsperiod bestå av kompletteringar efter besiktningar och inflyttning innan nybyggd huvuddel kan tas i bruk.

Bygglov är sökt, beviljat och har fått laga kraft. Startbesked återstår att ansöka om när entreprenör finns på plats och kan komplettera ansökan med några sista detaljer.

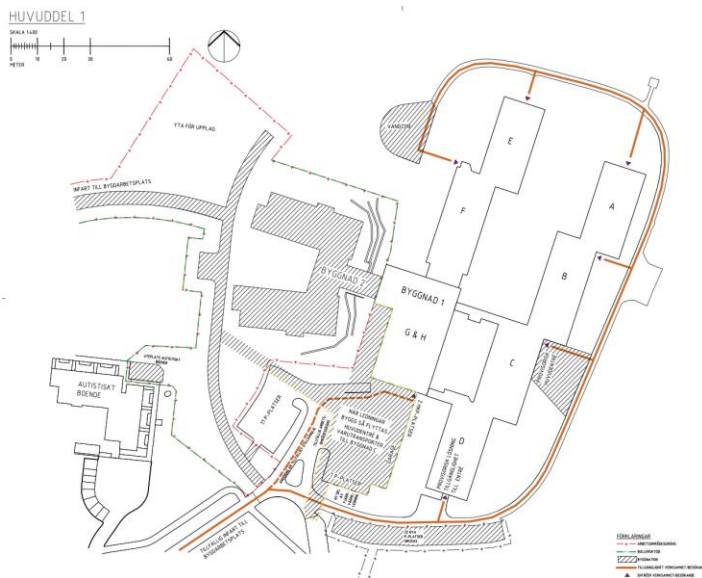
Upphandling publicerades i slutet av mars, med mål att skriva kontrakt med entreprenör under juni månad.

Huvuddel 1: 2024 augusti- 2026 januari.

Innehåll:

Byggnad 2 nyproduceras. Parkeringsplatser i södra sidan anläggs. Tillfällig transportväg anläggs vid befintlig gångbana.

Byggnad A, B, C, D, E, F och byggnad 1 är kvar och drivs vidare utan större förändringar för verksamheten.



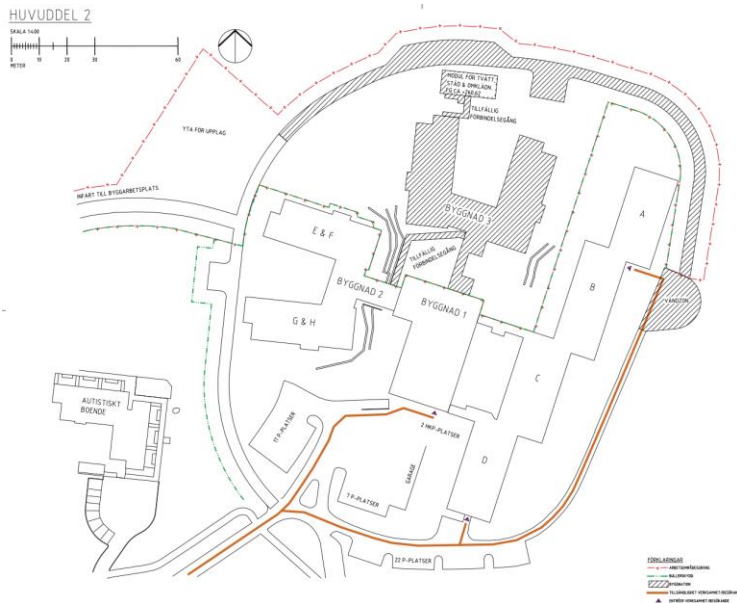
Huvuddel 2: 2026 april – 2027 september

Innehåll:

Byggnad 3 nyproduceras.

Rivning hus E och F genomförs för att kunna påbörja byggnad 3.

Modulbyggnad byggs samt förbindelsegång mellan hus 3 och 2 för att lösa omklädningsrum och gångstråk för personalen till huvuddel 3.

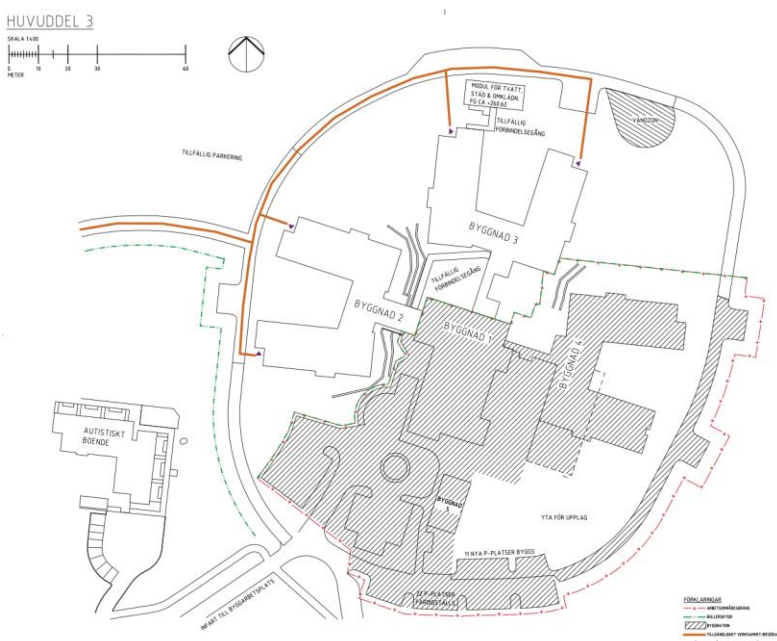


Huvuddel 3: 2027 januari – 2029 juli.

Innehåll:

Byggnad 4 och Byggnad 5 nyproduceras. Ombyggnad hus 1 och rivning byggnad A, B, C, D.

Källare i hus C kommer att sparas eftersom det finns ett befintligt skyddsrum där. Vissa anpassningar kommer utföras då markförhållandena och placeringen med hus 4 ej blir lika tidigare hus C. Stomme sparas i stor omfattning och kommer förstärkas för att kunna bygga hus 4. Skyddsrummet kommer under byggtiden av denna huvuddel tillfälligt tas ur bruk och anmälan till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer utföras.



Prioritering av vad som är viktigast

De flesta prioriteringar avseende kvalitet, tid och ekonomi har hanterats i projekteringen. Vad som är viktigast framgent är att skapa samarbete med entreprenörer för att möjliggöra en trygg och säker produktion vilket medför en byggnad utförd i rätt kvalitet.

Att hitta en god kommunikation med verksamheten på plats är en nyckel för att projektet ska kunna flyta på utan produktionsstopp, detta tror vi kommer ske via god kommunikation åt båda håll.

Uppföljning/rapportering

Styrgrupp i projektet är lokalstyrgruppen.

Prognoser avseende tid och ekonomi ska avlämnas till styrgrupp vid varje tertialprognos.

Projektbudget

Investeringskalkyler:

Tidigare kalkyl i bedömningsfasen som ligger till grund för den innevarande investeringsbudgeten för 2024: 350 mnkr.

Nuvarande kalkyl maj 2024: 365 mnkr.

Nedlagt kostnad t.o.m. 2023 är 34,5 mnkr varav 5,7 mnkr förskottsbetalning/projektering för dygnsrytmsbelysning.

Projektets huvuddelar 2 och 3 kommer indexregleras vid två enskilda tillfällen vid byggstart av huvuddel 2 och huvuddel 3. I nuvarande kalkyl ingår indexreglering med 5 procent för huvuddel 2 och 3.

Politiska beslut:

Investeringsmedel om 53,0 mnkr beviljas enligt beslutad investeringsbudget 2024.

Investeringsmedel avsätts i investeringsbudgeten år 2025-2030 för nybyggnad boendedelar

Ryttershov för en total projektkostnad om 365,0 mnkr. Följande fördelning av kvarstående medel föreslås:

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030
mnkr	60,0	60,0	60,0	60,0	34,5	3,0

Driftkostnader

Utemiljöns drift och skötsel ingår första året i entreprenörens åtagande, kostnad återfinns i investering. År 1–2 bedöms lägre under etableringstiden, då del av entreprenaden pågår och driften ligger på entreprenören. År 2–7 bedöms dyrare då det är större kostnader för trädsklippning innan dessa har etablerats fullt ut och därefter går kostnaderna ner. Kostnadsberäkning har gjorts tillsammans med Park och Skog och våra projektörers kalkyler. Å priser för dagens ramavtal har använts vid prissättning.

År 1: okr

År 1-2: 150 239 kr/år

År 2-7 282 371 kr/ år

År 7-: 168 820 kr/år

Fastighetens driftkostnader 405 kr/kvm/år enligt förslag till ny internhyresmodell.

Evakueringskostnader

- Under Huvuddel 2 kommer behov av ytor för modulbyggnad uppstå. Detta handlas upp i samband med entreprenaden. Även förbindelsegång mellan två hus kommer behöva upprättas provisoriskt.
- Under huvuddel 3 kan behov finnas för förvaringsutrymmen. Det är något som kommer behöva utredas vidare i projektet. Möjlighet att optimera leveranser kommer undersökas för att minska lagerkapacitet.
- Kostnader för modulbyggnad uppskattas till 2 mkr.

Sanering och rivning

- Rivning av del av befintliga Ryttershov omfattar byggnader i ett plan cirka 3661 kvm. Utöver denna rivning finns betongväggar utanför fasadliv som behöver rivas.
- I berörda delar har det genomförts miljöinventeringar och asbestsanering behöver utföras. PCB sanering är ej aktuellt.
- Rivning budgeteras till 6,5 mnkr.
Sanering är svårt att bedöma men har budgeterats till 2 mnkr.

Lokalvårdskostnader

- Lokalvårdskostnad uppskattas till 2,2 mnkr/år. Detta baseras på en städkostnad á 335kr/kvm och en städyta på 6780 kvm. Ytan omfattar boendets samtliga delar borträknat storkök, lägenheterna, fläktrum och förråd.

Verksamhetskonsekvenser

- Tillfällig lösning under huvuddel 3 för personalens omklädningsrum. Eventuellt brist på förrådsutrymmen under huvuddel 3.
- Parkeringsplatser kommer förändras för personal och boende under projektets gång.
- Huvudentré kommer förändras under projektets gång.
- Flytt av avdelningar. Lokal upptrappning av personal i samband med flytt ca 2 veckor per huvuddel.
- En lägenhet kommer behövas tas ur bruk då dess placering ligger för nära arbetsområdet under huvuddel 1. Vilket innebär att verksamheten tappar intäkt för ett boende. Då det endast är en person som påverkas och behöver flytta ser verksamhetschef små möjligheter till personalförändringar. Intäktsbortfall på 38 936 kr per månad i 17 månader. Totalt: 661 912 kr.
- Finns risk för ökat personalbehov då oro kan uppstå i samband med ombyggnation.

Avgående driftkostnader

Intäkt på solceller beräknas till 86 661 KWh/år. Uppvärmning av huset sker genom fjärrvärme. Tidigare elförbrukning för huset har varit cirka 450 000 KWh/år.

Elpriset totalt rörligt med fast pris på el och rörligt nät blir 1,3 kr/KWh i dagsläget.

$86\,661 \text{ kWh} \times 1,3 \text{ kr/KWh} = 112\,659 \text{ kr per år.}$

Avgående driftkostnad blir 0,1 mnkr per år.

Övrigt

Bidrag ska sökas från Boverket. Bidraget kommer sökas som tre ansökningar, en per huvuddel.