



§ XX

Ansökan om investeringsmedel för ny gruppbostad Bergsäter

Dnr KS-2023-00687

Ordförandens förslag - kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för ny gruppbostad Bergsäter, med en total projektkostnad om 27,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för ny gruppbostad Bergsäter, 2,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny gruppbostad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för ny gruppbostad Bergsäter, total projektkostnad 27,0 mnkr, varav för 2024: 2,0 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av gruppbostad i området Bergsäter. Investeringsutgiften kan finansieras via avsatt medel för ny gruppbostad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Gruppboendet utformas för sex lägenheter, gemensamhetsytor samt personalutrymmen och teknikutrymmen. Projektets BTA uppgår till 670 kvm. Lägenheterna är 44 kvm och följer kommunens riktlinje för nybyggnation av gruppbostad inom LSS-verksamhet.

Total projektkostnad beräknas till 27,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 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.

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



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-11-18

Produktionsbeställning Nybyggnation Gruppbostad Bergsäter

Investeringskalkyl Bergsäter LSS

Förvaltningens förslag till beslut

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för ny gruppbostad Bergsäter, med en total projektkostnad om 27,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för ny gruppbostad Bergsäter, 2,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny gruppbostad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

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



Tjänsteskrivelse Ansökan om investeringsmedel för ny gruppboestad Bergsäter

Diarienummer

Förvaltningens förslag till beslut

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för ny gruppboestad Bergsäter, med en total projektkostnad om 27,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för ny gruppboestad Bergsäter, 2,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny gruppboestad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för ny gruppboestad Bergsäter, total projektkostnad 27,0 mnkr, varav för 2024: 2,0 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av gruppboestad i området Bergsäter. Investeringsutgiften kan finansieras via avsatt medel för ny gruppboestad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Gruppboendet utformas för sex lägenheter, gemensamhetsytor samt personalutrymmen och teknikutrymmen. Projektets BTA uppgår till 670 kvm. Lägenheterna är 44 kvm och följer kommunens riktlinje för nybyggnation av gruppboestäder inom LSS-verksamhet.

Total projektkostnad beräknas till 27,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 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 ny gruppboestad Bergsäter, total projektkostnad 27,0 mnkr, varav för 2024: 2,0 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av gruppboestad i området Bergsäter. Investeringsutgiften kan finansieras via avsatt medel för ny gruppboestad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Gruppboestaden planeras vara ett tilltalande och pedagogiskt permanentboende för individer som är i behov av särskild service enligt LSS. Fastigheten förväntas också ha en tilltalande yttre miljö som bjuder in till samspel med naturen på ett tillgängligt vis. Projektet försöker också knytas ihop med Bergsätters park/grönområde med bäcken som går utmed baksidan av gruppboestaden.

Fastigheten är projekterad att följa tillgänglighetskraven enligt BBR samt Arbetsmiljöverket. Projekteringen har också strävat att uppnå relevanta delar enligt grön nivå i Västra Götalands "Tillgängliga och användbara miljöer Riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet".

Gruppboendet utformas för sex lägenheter, gemensamhetsytor samt personalutrymmen och teknikutrymmen. Projektets BTA uppgår till 670 kvm. Lägenheterna är 44 kvm och följer kommunens riktlinje för nybyggnation av gruppboendestäder inom LSS-verksamhet.

Total projektkostnad beräknas till 27,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 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 2024-11-18

Produktionsbeställning Nybyggnation Gruppboendestäder Bergsäter

Investeringskalkyl Bergsäter LSS

Beslutet ska skickas till

Sektorchef service

Ekonomichef

Fastighetschef

Anna-Lena Johansson

Sektorchef service

Sektor service

Andreas Ekman

Fastighetschef

Verksamhet fastighet

Sektor service

Ulrica Fagerson

Ekonomichef

Kommunledningsstaben

PRODUKTIONSBESTÄLLNING NYBYGGNING GRUPPBOSTAD BERGSÄTER

2024-08-30



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Ulricehamns kommun
Sektor service, Fastighet

Anton Wistberg
Projektledare

Innehåll

1	Inledning	4
2	Förutsättningar.....	4
2.1	Sammanfattning av ändringar sedan projektbeställning	4
2.2	Bakgrund	4
2.3	Tidigare skeden och beslut	4
2.4	Behovsbeskrivning	4
2.5	Behov i tid.....	5
2.6	Effektmål	5
2.7	Lokalisering	5
2.8	Projektmål	5
2.8	Mål avseende projektet som slutprodukt.....	5
2.8	Mål avseende projektet, vägen till slutprodukten	5
2.9	Organisation	6
3	Omfattning	7
3.1	Sammanfattning av planerad slutprodukt	7
3.2	Avgränsningar	7
3.3	Myndigheter	7
3.4	Platsspecifika förutsättningar	7
4	Ekonomi	8
4.1	Investeringskostnad.....	8
	FAS o, kalkyl på behovsanalys	8
	Fas 1, kalkyl på systemhandling	8
4.2	Välfärdsteknik	8
4.3	Driftkostnader	8
	Utemiljö	8
	Fastighetsdrift	8
4.4	Evakueringskostnader	9
4.5	Sanering- och rivnings kostnad.....	9
4.6	Lokalvårdskostnader	9
4.7	Verksamhetskonsekvenser	9
4.8	Avgående driftskostnader.....	9
5	Tider	10
5.1	Tidplan för fas 1.....	10
5.2	Tidplan för fas 2	10
6	Sammanfattning av tekniska beskrivningar.....	10
7	Energi/Miljö	11
8	Upphandlingsstrategi	11

1 Inledning

Produktionsbeställningen är en sammanställning av förutsättningar, omfattning, ekonomi, tidplan, tekniska beskrivningar, energi/miljö, upphandlingsstrategi m.m. som finns kopplat till uppdraget. Det kommer användas som underlag i det fortsatta projektet.

Produktionsbeställningens första delar bygger på det som beskrevs i projektbeställningen som beslutades av Kommunstyrelsen tidigare i lokalprocessen.

Verksamhet fastighet ansvarar för att ta fram produktionsbeställningen och det är Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige som är beslutsfattare.

2 Förutsättningar

2.1 Sammanfattning av ändringar sedan projektbeställning

Projektet inleddes innan verksamhet fastighets nya processer och arbetssätt beslutades och implementerades, vilket innebär att ingen projektbeställning finns upprättad som denna punkt avser att referera till.

2.2 Bakgrund

Verksamheten utformar årligen en verksamhetsspecifik prognos som bland annat innefattar framtida behov av boendeplatser inom bostad med särskild service enligt LSS (gruppbostad). Prognosunderlaget bygger på tidigare inkomna uppgifter avseende avgångsår från anpassad gymnasieskola, uttalade viljeyttringar från vårdnadshavare/företrädare samt genom personlig kännedom från LSS-handläggare och/eller enhetschefer inom verksamhet funktionsnedsättning. I dagsläget har verksamheten åtta stycken gruppbostäder med sex platser i vardera gruppbostad.

2.3 Tidigare skeden och beslut

Arbetet med att ange lokal- och verksamhetsbehov för boendeplatser inom gruppbostäder genom prognosunderlag har skett sedan flera år tillbaka och ligger till grund för de beslut som tagits i lokalstyrgrupp avseende beslut om nybyggnationer. Samt beslutad budget för 2024 och i plan 2025 och 2026.

Investeringsansökan om 1,0mkr beviljades under KS 2023-10-05. Medlen avsåg uppstart av projektering för "Ny gruppbostad på Bergsäter".

2.4 Behovsbeskrivning

Verksamheten har ett successivt behov av ökade platser inom bostad med särskild service enligt LSS (gruppbostad), vilket konstaterats genom prognosunderlag. Verksamheten är

samtidigt begränsad till att inte bygga verksamheter/lokaler med fler än sex platser i respektive gruppboende, då antalet platser en gruppboende ska inrymma anges i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om boende med särskild service för vuxna enligt 9 § 9, LSS.

2.5 Behov i tid

I dagsläget är nästintill samtliga platser nyttjade och för de få som inte är det finns det en planerad verkställighet framgent. Behovet av fler platser i ny gruppboende är därmed angeläget. Enligt lokalförsörjningsplanen och verksamhetsprognos så är behovet att ha gruppboendet färdigställt under år 2025.

2.6 Effektmål

Det primära effektmålet är att kunna verkställa beslut om boende med särskild service enligt LSS, i form av gruppboende, när behov föreligger. I de fall det inte finns möjlighet till verkställighet i egen regi blir verksamheten tvungen att undersöka externa alternativ, vilket i regel både är kostnadsdrivande samt att verksamheten inte på samma sätt kan säkerställa kvaliteten i hur besluten verkställs. En ytterligare effekt är hur det etiskt påverkar dessa individer som ulricehamnare, som i dessa fall erbjuds att flytta utanför Ulricehamns kommun.

2.7 Lokalisering

Behovet finns inom Ulricehamns tätort. Denna produktionsbeställning avser ny gruppboende på tilldelad fastighet ”Stensoppen 2” på Bergsäter.

2.8 Projekt mål

2.8 Mål avseende projektet som slutprodukt

Målet är att med god ekonomi och tid utföra ett ändamålsenligt boende som tilltalar både brukare, personal och anhöriga.

Fastighet har också som mål att projektera fram ett typ av koncept-gruppboende som ska fungera som en grund för kommande gruppboendena. Detta så att startsträckan för att bygga i framtiden inte blir lika lång, utan enbart mindre anpassningar till tomt och detaljplan.

Detta medför att det blir mer av en röd tråd för såväl personal som boende gällande standarder, funktioner och möjliggör en bättre förståelse/erfarenhetsutbyte mellan gruppboendena. Projektet har som mål att uppfylla en ändamålsenlig produkt med rätt kravställning efter verksamhetens behov och fastighets interna kravställningar.

2.8 Mål avseende projektet, vägen till slutprodukten

Rätt personer ska vara involverade under rätt tid för att skapa en bra produkt så effektivt som möjligt. Skapa en bra relation med verksamheten och få en medvetenhet gällande vad som är viktigt och kostnadsdrivande.

Ram-avtals konsulter kommer användas för att ta fram ett förfrågningsunderlag.

2.9 Organisation

Organisationen ser ut enligt följande från kommunens sida:

Projektledare Fastighet – Anton Wistberg

Projektledare Fastighet, biträdande – Johan Abrahamsson

Verksamhetschef Funktionsnedsättning – Simon Hägglund

Enhetschef Funktionsnedsättning – Sara Hultgren

Enhetschef Funktionsnedsättning – Pierre Reintz

Kommunal – Charlotta Roxenrot

3 Omfattning

3.1 Sammanfattning av planerad slutprodukt

Slutprodukten planeras vara ett tilltalande och pedagogiskt permanentboende för individer som är i behov av särskild service enligt LSS. Fastigheten förväntas också ha en tilltalande yttre miljö som bjuder in till samspel med naturen på ett tillgängligt vis. Projektet försöker också knytas ihop med Bergsätters park/grönområde med bäcken som går utmed baksidan av gruppboenden.

Fastigheten är projekterad att följa tillgänglighetskrav enligt BBR och arbetsmiljöverket. Projekteringen har också strävat att uppnå relevanta delar enligt grön nivå i Västra Götalands *”Tillgängliga och användbara miljöer Riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet”*.

Gruppboendet utformas för sex lägenheter, gemensamhetsytor samt personalutrymmen och teknikutrymmen. Projektets BTA uppgår till 670 kvm. Lägenheterna är 44 kvm och följer kommunens riktlinje för nybyggnation av gruppboenden inom LSS-verksamhet.

3.2 Avgränsningar

Projektet har inga vidare avgränsningar rent praktiskt.

3.3 Myndigheter

Bygglov är sökt och kommer vara beviljat innan projektet går ut för upphandling. Upphandlad entreprenör får hantera handlingar som behövs för startbesked.

3.4 Platsspecifika förutsättningar

Området Bergsäter är idag färdig utbyggt men det är få byggnader som än uppförts på området. Fastigheten Stensoppen 2 som gruppboendet ska vara beläget är fullt förberedd för att starta produktion.

4 Ekonomi

4.1 Investeringskostnad

FAS 0, kalkyl baserad på behovsanalys

I lokalförsörjningsplanen är det satt en budget på 27 miljoner. BTA beräknas uppgå till ca 670m² för huvudbyggnad inklusive tillhörande komplementbyggnader. Detta tyder på en kostnad som budgeteras till cirka 39tkr /m² BTA.

Prognostiserat så är budgeten inom ett spann av +/- 10% på totalekonomin. Detta medför en totalkostnad inom ett spann av 23,5–28,7 mkr. Anledningen till spannet beror på att projektet befinner sig i ett tidigt skede samt inom samma projekt tas det fram del av handlingar för ytterligare ett gruppboende. Nästa gruppboende är tänkt att placeras på Sanatorieskogen och kommer använda mycket av samma handlingar. Med ovan information så kommer kostnader för projektering för andra projektet i ordningen vara mindre.

Fas 1, kalkyl baserad på systemhandling

I fas 1 har konsulterna som tagit fram systemhandlingar gjort kalkyler på handlingarna. Kalkylerna visar på en totalkostnad om cirka 40tkr /m² BTA. Vilket utgör en totalkostnad på cirka 27 milj. Felmarginal beräknas till 5% i detta skede. Här innefattas också viss del av utfört arbete inför nästa gruppboende i projekteringsskede.

4.2 Valfärdsteknik

I projektets kalkylerade totalkostnad ingår valfärdsteknik med 800tkr. Detta kommer att belasta sektor välfärds budget gällande valfärdsteknik.

4.3 Driftkostnader

Utemiljö

Utemiljön beräknas kosta ca 110tkr per år från år tre och framåt. Detta inkluderar snöskottning och halkbekämpning.

Fastighetsdrift

Fastighetens driftkostnad beräknas enligt internhyressystemet som träder i kraft från 2025 till 405kr/kvm. Detta innebär en kostnad om cirka 270 tkr per år.

4.4 Evakueringskostnader

Inga kostnader kopplat till evakuering beräknas för projektet.

4.5 Sanering- och rivnings kostnad

Ingen sanering eller rivnings kostnader beräknas för projektet.

4.6 Lokalvårdskostnader

Inga kostnader kopplat till lokalvård beräknas för projektet.

4.7 Verksamhetskonsekvenser

Byggnationen innebär inte några övergripande konsekvenser i form av volymökningar, behov av utökade resurser eller dylikt då aktuell byggnation avser att ersätta en redan befintlig boendeverksamhet i motsvarande storlek. Av den anledningen är bedömningen att det inte föreligger några större eller utmärkande konsekvenser för verksamheten utan är att betrakta som en kvalitetshöjande åtgärd då verksamheten framgent kommer ha ändamålsenliga lokaler utifrån gällande regelverk och lagstiftningar.

4.8 Avgående driftskostnader

Detta boende ersätter en inhyrd extern fastighet.

Avgående driftkostnader beräknas uppgå till cirka 530 tkr per år baserat på befintligt hyreskontrakt.

5 Tider

5.1 Tidplan för fas 1

Under fas 1 projekteras ett koncept fram som ska fungera som en grundstomme för kommande gruppbestäder. Ambitionen är att i stor utsträckning ska kunna använda handlingar som tas fram och anpassa oss till tomt och detaljplan. I projektet kommer tomter utsatta på Bergsäter och Sanatorieskogen utredas för att säkerställa så konceptet passar flera olika typer av placeringar.

Ambitionen är att ett färdigt förfrågningsunderlag på det första boendet ska vara färdigt för publicering under Q4 2024.

5.2 Tidplan för fas 2

I fas 2 så kommer upphandlad entreprenör ta över den sista detaljprojekteringen och ta fram övriga handlingar för ett startbesked. Produktionstid inklusive detaljprojektering och hänsyn till semestrar och fastighets driftsättning förväntas vara ca 16 månader. Detta medför att möjlig inflyttning av verksamheten kan ske under Q3-Q4 2026.

6 Sammanfattning av tekniska beskrivningar

Fastigheten kommer vara uppvärmd med bergvärme. Fastigheten kommer kunna nyttja kyla via borrhålet för att få kylning via ventilationen under sommarperioden för bättre inneklimat.

En solcellsanläggning om 15kW kommer att installeras på ett av komplementshusen. Huvudbyggnadens tak kommer utgöras av sedum. Med viss anledning av detta samt den låga elförbrukningen placeras solcellsanläggningen på den större komplementbyggnaden.

Fastigheten kommer utrustas med boendesprinkler där fastigheten kommer att ha en tank för att uppnå fastighetens sprinklervattenbehov. Detta för att inte få framtida problem med vattentryck och driftkostnad för att göra årliga kapacitetsprov.

Trygghetslarm kommer installeras och integreras med dörrbladsläsare och passagesystem.

Ventilationen kommer utgöra ett FTX aggregat som servar hela fastigheten. Lägenheternas kök kommer utrustas med kolfilterfläktar med plasmex-filter vilket medför lång livslängd och låg driftkostnad. Det minskar antalet im-kanaler och brandspjäll som ska kontrolleras. Komplementbyggnaderna kommer utföras med självdrag.

Vatten och dagvattenhantering ansluts till det kommunala nätet.

Alla byggnader kommer ha branddetektering.

7 Energi/Miljö

Fastigheten har projekterats för höga energivärden som motsvarar många av kraven för t.ex. miljöbyggnad silver. Projektet kommer att utföras med byggvarubedömningens loggbok för entreprenaden. Produkter med kategori ”Rekommenderas” och ”Accepteras” är kravställt och medför goda miljövinster och kunskap om vår fastighet för framtiden. Det positiva är att kommunen får ett register som benämner vilka produkter, mängd av produkter, placering av produkter samt att projektet inte byggs med material som är dåliga för miljön. Detta är ett långsiktigt tänk för byggnadens livslängd och eventuella förändringar, tillbyggnationer.

Fastighetens PE-Tal är beräknat till 53kWh/m² kravställning från BBR 29 är 93,8 kWh/m². Detta är också ett medvetet val då nya regler och förutsättningar som sätter högre krav på byggnader kommer inom kort.

8 Upphandlingsstrategi

Projektet kommer utföras som en Totalentreprenad (ABT-06) i fast pris.

Ansökan om investeringsmedel

Objektets namn:	Bergsäter	Ny-/om-/tillbyggnad (m2):	670
Investeringsutgift, tkr:	27 000	Driftskostnader ersättningslokal:	0
Avskrivningar år 1:	801	Sanering/rivning (drift):	0
Intern ränta år 1:	675		

Utgiftsslag	Datum	Datum	Datum	Avvikelse
	20240827			
	Fas 2	Fas 2 uppföljning	UTFALL	
	KSEK	KSEK	KSEK	
Entreprenadkostnad	23 000			
Byggherrekostnader	3 000			
Risk/ÄTA	1 000			
Summa investering	27 000			
Kostnader för evakuering	0			
Lokalhyror	0			
Flyttningskostnader				
Intäktsbortfall verksamheten	0			
Kostnader för sanering mm (drift)	0			
Rivningskostnader	0			
Sanering	0			
Summa total for projektet	27 000			
Yta m ² BTA	670			
Utgift total kr/m ² BTA	40 299			
Utgift entreprenad kr/m ² BTA	34 328			
Utgift byggherre kr/m ² BTA	4 478			

Komponentavskrivning fastigheter

Nyttjande-period	Komponentgrupp (i anl.registret)	Komponent	Andel vi nybyggnation	Avskrivning
0	A	Markarbeten/markberedning	9%	0,0
90	B	Grund	16%	48,0
		Stomme: Betong	11%	33,0
60	C	Stomme: Trä		0,0
		Fasad: Tegel/betong	8%	36,0
50	D	Värmeledningssystem	3%	16,2
		Elledningar	2%	10,8
		Ventilationsrör	2%	10,8
		Stammar/VA	5%	27,0
40	E	Fasad: trä, plåt, skivmaterial		0,0
		Yttertak, tegel	6%	40,5
		Fönster/ytterdörr	3%	20,3
		Restpost	2%	13,5
20	F	Yttertak, plåt		0,0
		Yttertak, papp		0,0
		Innerväggar/tak	2%	27,0
		Värmekälla	5%	67,5
		Hissar	2%	27,0
		Markanläggningar /VA/dränering	2%	27,0
15	G	Ytskikt inomhus golv/tak	4%	72,0
		Tekniska installationer	7%	126,0
		Vitvaror, köksinredning	1%	18,0
		Elkomponenter	1%	18,0
		Ventilation	5%	90,0
		Styr och övervakningssystem	4%	72,0
5	H	Målning		0,0
10	I	Lekplats utrustning		

TOTALT

100%

800,6

INTERNRÄNTA

2,50%

675



§ XX

Ansökan om investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan

Dnr KS-2024-00667

Ordförandens förslag - kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan, med en total projektkostnad om 382,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 9,5 mnkr, 2025: 170,0 mnkr, 2026: 140 mnkr och 2027: 50 mnkr.

Redan utsökta medel uppgår till 12,5 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för nybyggnation Björkåsskolan, 9,5 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny skola F-6 i Ulricehamn i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan, total projektkostnad 382,0 mnkr, varav för 2024: 9,5 mnkr. Redan utsökta medel uppgår till 12,5 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av en ny f-6 skola i Ulricehamns tätort, Björkåsskolan.

Fastigheten ska certifieras enligt miljöbyggnad silver. Detta ställer krav på projektering, utförande och förvaltning. Slutlig certifiering kan göras först två år efter ibruktagande men projekteringen är godkänd av "Sweden green building council".

Skolan ska erbjuda en tillgänglig lärmiljö och vara genomtänkt för att förhindra att svårigheter uppstår i skolmiljön för elever med neuropsykiatriska funktionshinder, samt ge alla elever förutsättningar att få det stöd och den undervisning de är i behov av.

Byggnaden är extra genomtänkt avseende ljus, ljud och ventilation, då det är viktigt för en välfungerande arbetsmiljö för elever och personal.

Total projektkostnad beräknas till 382,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 22,0 mnkr, 2025: 170,0 mnkr, 2026: 140,0 mnkr och 2027: 50,0 mnkr.

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



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 2024-11-22

Investeringskalkyl Björkåsskolan

Produktionsbeställning Björkåsskolan F-6

Förvaltningens förslag till beslut

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för ny gruppbostad Bergsäter, med en total projektkostnad om 27,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 2,0 mnkr, 2025: 15,0 mnkr, 2026: 10 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för ny gruppbostad Bergsäter, 2,0 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny gruppbostad Bergsäter i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

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



Tjänsteskrivelse Ansökan om investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan

Diarienummer KS-2024-00667

Förvaltningens förslag till beslut

Ansökan om investeringsmedel beviljas.

Investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan, med en total projektkostnad om 382,0 mnkr, fördelas enligt följande:

2024: 9,5 mnkr, 2025: 170,0 mnkr, 2026: 140 mnkr och 2027: 50 mnkr.

Redan utsökta medel uppgår till 12,5 mnkr.

Investeringsmedel för 2024 för nybyggnation Björkåsskolan, 9,5 mnkr, kan finansieras via avsatta medel för ny skola F-6 i Ulricehamn i investeringsbudgeten för 2024.

Övriga driftkostnadskonsekvenser beaktas i kommande budgetarbeten.

Sammanfattning

Förvaltningen ansöker om investeringsmedel för nybyggnation Björkåsskolan, total projektkostnad 382,0 mnkr, varav för 2024: 9,5 mnkr. Redan utsökta medel uppgår till 12,5 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av en ny f-6 skola i Ulricehamns tätort, Björkåsskolan.

Fastigheten ska certifieras enligt miljöbyggnad silver. Detta ställer krav på projektering, utförande och förvaltning. Slutlig certifiering kan göras först två år efter ibrukttagande men projekteringen är godkänd av "Sweden green building council".

Skolan ska erbjuda en tillgänglig lärmiljö och vara genomtänkt för att förhindra att svårigheter uppstår i skolmiljön för elever med neuropsykiatriska funktionshinder, samt ge alla elever förutsättningar att få det stöd och den undervisning de är i behov av.

Byggnaden är extra genomtänkt avseende ljus, ljud och ventilation, då det är viktigt för en välfungerande arbetsmiljö för elever och personal.

Total projektkostnad beräknas till 382,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 22,0 mnkr, 2025: 170,0 mnkr, 2026: 140,0 mnkr och 2027: 50,0 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 nybyggnation Björkåsskolan, total projektkostnad 382,0 mnkr, varav för 2024: 9,5 mnkr. Redan utsökta medel uppgår till 12,5 mnkr. Investeringen möjliggör nybyggnation av en ny f-6 skola i Ulricehamns tätort, Björkåsskolan.

Byggnaden ska certifieras enligt miljöbyggnad silver. Detta ställer krav på projektering, utförande och förvaltning. Slutlig certifiering kan göras först två år efter ibrukttagande men projekteringen är godkänd av "Sweden green building council".

Skolan ska erbjuda en tillgänglig lärmiljö och vara genomtänkt för att förhindra att svårigheter uppstår i skolmiljön för elever med neuropsykiatriska funktionshinder, samt ge alla elever förutsättningar att få det stöd och den undervisning de är i behov av.

Byggnaden är extra genomtänkt avseende ljus, ljud och ventilation, då det är viktigt för en välfungerande arbetsmiljö för elever och personal.

Total projektkostnad beräknas till 382,0 mnkr och enligt beräknad tidplan fördelas kostnaderna enligt följande:

Prognostiserat upparbetade kostnader t.o.m. december 2024: 22,0 mnkr, 2025: 170,0 mnkr, 2026: 140,0 mnkr och 2027: 50,0 mnkr.

Investeringen kan finansieras via avsatta medel för ny skola F-6 i Ulricehamn i investeringsbudgeten för 2024.

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 2024-11-22

Investeringskalkyl Björkåsskolan

Produktionsbeställning Björkåsskolan F-6

Beslutet ska skickas till

Sektorchef service

Ekonomichef

Fastighetschef

Anna-Lena Johansson

Sektorchef service

Sektor service

Andreas Ekman

Fastighetschef

Verksamhet fastighet

Sektor service

Ulrica Fagerson

Ekonomichef

Kommunledningsstaben

Ansökan om investeringsmedel

Objektets nam:	Björkåsskolan	Ny-/om-/tillbyggnad (m2):	9 994
Investeringsutgift, tkr:	382 000	Driftskostnader ersättningslokaler:	0
Avskrivningar år 1:	11 326	Sanering/rivning (drift):	0
Internränta år 1:	9 550		

	Datum	Datum	Datum	
	20241122			
	Fas 1	Fas 2	UTFALL	Avvikelse
	KSEK	KSEK	KSEK	
Entreprenadutgifter				
Byggnadsarbeten inkl underentreprenader	202 000			
Markarbeten och utemiljö	70 000			
Storkök	5 000			
Oförutsett (ÄTA) / Risk	45 000			
Summa Entreprenadutgifter	322 000			
Byggherrekostnader	60 000			
Summa Investering	382 000			
Kostnader för evakuering	0	0	0	
Lokalhyror	0			
Flyttningskostnader				
Driftskostnader				
Kostnader för sanering mm (drift)	0	0	0	
Rivningskostnader	0			
Sanering	0			
Summa total for projektet	382 000	0	0	
Yta m ² BTA	9 994			
Utgift total kr/m ² BTA	38 223			
Utgift entreprenad kr/m ² BTA	32 219			
Utgift byggherre kr/m ² BTA	6 004			

Komponentavskrivning fastigheter

Nyttjande-period	Komponentgrupp (i anl.registret)	Komponent	Andel vi nybyggnation	Avskrivning
0	A	Markarbeten/markberedning	9%	0
90	B	Grund	16%	679,11
		Stomme: Betong	11%	466,89
60	C	Stomme: Trä		0
		Fasad: Tegel/betong	8%	509,3333333
50	D	Värmeledningssystem	3%	229,2
		Elledningar	2%	152,8
		Ventilationsrör	2%	152,8
		Stammar/VA	5%	382
40	E	Fasad: trä, plåt, skivmaterial		0
		Yttertak, tegel	6%	573
		Fönster/ytterdörr	3%	286,5
		Restpost	2%	191
20	F	Yttertak, plåt		0
		Yttertak, papp		0
		Innerväggar/tak	2%	382
		Värmekälla	5%	955
		Hissar	2%	382
		Markanläggningar /VA/dränering	2%	382
15	G	Ytskikt inomhus golv/tak	4%	1018,666667
		Tekniska installationer	7%	1782,666667
		Vitvaror, köksinredning	1%	254,6666667
		Elkomponenter	1%	254,6666667
		Ventilation	5%	1273,333333
		Styr och övervakningssystem	4%	1018,666667
5	H	Målning		#DIVISION/0!
10	I	Lekplats utrustning		

TOTALT

100%

11326,3

INTERNRÄNTA

2,50%

9550



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Dokumentnamn
Produktionsbeställning

Verksamhet
Lärande, förskola
Utfördare
Andreas Ekman

Upprättad
2024-11-22
Beställare
Kommunfullmäktige

Produktionsbeställning

Produktion av Björkåsskolan F-6

Sammanfattning

Produktionsbeställningen avser medel för nyproduktion av Björkåsskolan (tidigare benämnt Sanatorieskogen F-6).

Skolan utformas för 525 elever samt 30 platser på anpassad grundskola.

Skolan innehåller sju återkommande hemvister innehållande tre klassrum, sex grupprum, ett uppehållsrum samt ett arbetsrum för personal.

Utöver hemvisterna består skolan av följande:

- En större hemvist fullt utrustad för anpassad grundskolas behov
- Fullstor idrottshall med läktare. Avsedd för uthyrning med möjlighet till kiosk
- Matsal med tillagningskök
- Uteförråd och möjlighet till miljöer på skolgården för uteundervisning
- Undervisningssalar för slöjd, musik, hemkunskap, bild/no/teknik samt flexgrupp
- Mediatek

Skolans totala yta är 9 994 kvm BTA och består av tre våningsplan i suterräng.

Bakgrund och motiv för projektet

Förvaltningen har genom beslut i kommunfullmäktige under 2017 och 2018 fått i uppdrag att utreda framtida behov av utbildnings- och förvaltningslokaler. En ny F-6 skola i centralorten är den första delen i förvaltningens förslag till tillväxtplan för grundskolan i centralorten.

Utifrån de krav som ställts på lokaliseringen av skolan kom förvaltningen fram till att Sanatorieskogen 1:3 är den fastighet som tillgodoser alla satta kriterier. Detaljplanarbete har pågått parallellt med genomförandeprocessen och har nu vunnit laga kraft.

Idag råder det brist på utbildningslokaler och för att klara av dagens behov bedrivs skolverksamhet i moduler.

Syfte och mål med projektet

Syftet med denna produktionsbeställning är att starta nyproduktion av Björkåsskolan.

Byggnaden ska certifieras enligt miljöbyggnad silver. Detta ställer krav på projektering, utförande och förvaltning. Slutlig certifiering kan göras först två år efter ibruktagande men projekteringen är godkänd av "Sweden green building council".

Skolan ska erbjuda en tillgänglig lärmiljö och vara genomtänkt för att förhindra att svårigheter uppstår i skolmiljön för elever med neuropsykiatriska funktionshinder, samt ge alla elever förutsättningar att få det stöd och den undervisning de är i behov av.

Byggnaden är extra genomtänkt avseende ljus, ljud och ventilation, då det är viktigt för en välfungerande arbetsmiljö för elever och personal.

Tid för projektets genomförande

Planerad produktionsstart: 2025-02-03

Byggtid: 26 månader

Färdigställt för möblering och förberedelser: 2027-04-30

Skolstart: HT 2027

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.

Uppföljning/rapportering

Styrgrupp i projektet är lokalstyrgruppen.

Prognoser avseende tid och ekonomi ska avlämnas till styrgrupp vid var tertiälprognos.

Projektbudget

Investeringskalkyler:

Tidigare kalkyl i bedömningsfasens +-15-25% pekade på en investeringskostnad på 321,0 mnkr. Denna kalkyl innehöll brister och saknade viss yta varför kommande kalkyl ökar.

Nuvarande prognos bygger på skarpa anbud och totalsumman inklusive nedlagt, entreprenadsumma och kommande byggherrekostnad är 382,0 mnkr.

Kapitalkostnader uppgår till en summa om cirka 21,0 mnkr/år utifrån nuvarande kalkyl.

Driftkostnader:

Utemiljön drift och skötsel ingår första året i entreprenörens åtagande, kostnad återfinns i investering. År 1-5 bedöms högre under etableringstiden för växterna då de då finns fler ytor att vattna och rensa.

År 0-2: 0 kr

År 3-5: 480 tkr/år

År 6-: 250 tkr/år

Fastighetens driftkostnader exkl. avskrivningar bedöms till 405 kr/kvm. Detta resulterar i en total kostnad om cirka 4,0 mnkr/år på en yta om 9 994 kvm.

Evakueringskostnader

Det förekommer inte pågående verksamheter som behöver evakueras för denna nyproduktion.

Sanering och rivning

Det finns inga kända poster kopplat till rivning eller sanering. Skulle marken av någon anledning behöva saneras kommer rapportering ske till styrgrupp.

Lokalvårdskostnader

Ungefärlig lokalvårdskostnad uppskattas till cirka 3,0 mnkr/år. Detta baseras på en städkostnad á 335kr/kvm och en städyta på 8426 kvm. Ytan omfattar skolans samtliga delar borträknat storkök, fläktrum och del av yta kring föreningsförråd /läktare.

Avgående driftkostnader

Nuvarande hyra av moduler på Ulricaskolan avgår med en kostnad på 84 tkr/månad.

Nuvarande hyra av yta i pingstkyrkan avsett för anpassad grundskola avgår med en kostnad på 28 tkr/månad.

Totalt avgående driftkostnader: cirka 1,35 mnkr/år.