

**Kommunstyrelsen kallas till sammanträde**

Datum Onsdag 2022-12-14
Tid 13.00
Plats Kommunfullmäktiges sessionssal

Program

Sammanträdet öppnande
Upprop
Val av justerare
Tidpunkt för justering
Anmälan om övrig fråga

Ärenden

Nr	Ärenderubrik	Ärende	Föredragande
1	Pilen 5 - SÄBO	KS/2022-0232	Michael Olsson

Kent Hansson

Ordförande

Ulrika Haugland

kommunsekreterare

Ledamöter

Kent Hansson (S), ordförande
Mats Granberg (S), 1:e vice ordförande
Leif Andersson (S)
Rose-Marie Fagerberg (KD)
Marielle Alvdal (FI)
Mattias Gustafsson (SD)
Lars Tysklind (L), 2:e vice ordförande
Marie Edvinsson Kristiansen (M)
Jörgen Molin (M)
Åsa Torstensson (C)
Bengt Bivrin (MP)

Ersättare

Pia Tysklind (S)
Lena Martinsson (S)
Ulf Gustafsson (S)
Lars Åke Karlgren (V)
Anders Ekström (KD)
Fredrik Eriksson (SD)
Kerstin Karlsson (L)
Ola Persson (M)
Patric Larsson (M)
Andreas Hansson (C)
Andreas Nikkinen (MP)

Mottagare
Kommunstyrelsen

Under förutsättning att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt förslaget samma dag på förmiddagen.

Pilen 5 - beslut om godkännande om genomförande/byggstart av nytt SÄBO

Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta att,

- att mot bakgrund av tekniska nämndens tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenad i sjukhusfastigheten Pilen 5 gå vidare i projektet och påbörja ombyggnationen till SÄBO
- att beakta socialnämndens behov av ökad budgetram i budgetarbetet för 2024

Sammanfattning av ärendet

Förslag till beslut om godkännande om genomförande/byggstart av SÄBO i Pilen 5 inklusive beräkningsunderlag för att täcka Socialnämndens ökade driftkostnader 2024-2025.

Ärendet

Förslag till beslut om att starta byggnation av SÄBO i Pilen 5 inklusive översiktligt beräkningsunderlag för att täcka Socialnämndens ökade driftkostnader med anledning av idrifttagandet.

Större lokalförändringar, vilka ej ryms inom fastställda budgetramar, skall inom ramen för ordinarie budgetprocess tillställas Kommunstyrelsen. Fullmäktige har 2022-11-30 beslutat om investeringsramar för att möjliggöra byggnation av SÄBO i fastigheten Pilen 5. Enligt förslag till Lokalbehovsprocess för Strömstads kommun ska beslut om att godkänna lokalplaneringen och fortsatt projektering och upphandling samt byggstart tas av Kommunstyrelsen.

Socialnämnden har prognosticerat ett behov av nya SÄBO-platser. Prognosen finns i sin helhet på KS/2021-0569. Tillsammans med Tekniska förvaltningen projekteras ett nytt särskilt boende på Pilen 5 som ska vara klart årsskiftet 2023/2024 och kunna tas i bruk därefter.

Upphandling är genomförd och Tekniska nämnden har lämnat tilldelningsbeslut avseende upphandlingen av entreprenad i sjukhusfastigheten Pilen 5 och det finns nu möjlighet att gå vidare i projektet och påbörja ombyggnationen till SÄBO.

Utifrån beräknad årshyra samt ökade driftskostnader för nytt SÄBO i sjukhusbyggnaden Pilen 5 (volymökning), beräknas Socialnämnden på årsbasis jämfört med budget 2023 från och med 2025 behöva ett ramtillskott på ca 23 mkr. Allt beroende på när Jägaren åter tas i drift.

Det blir en mindre ramökning 2024 (under förutsättning att Jägaren stängs och verksamheten flyttas till sjukhusfastigheten, vilket ligger i plan men ännu inget beslut) för att sedan gå i full effekt när vi öppnar platserna på Jägaren igen.

För 2024 ser Socialförvaltningen ett behov av en ramökning om 5 mkr. Beräknad på halvårsdrift. Socialnämnden återkommer med exaktare beräkning inför budgetarbetet 2024.

Ombyggnationen av Jägaren kommer också att generera kostnadsökningar vilka ännu inte beräknats.

Observera att detta är en grov uppskattning utifrån den fakta vi har idag. Flera faktorer spelar in t.ex. när Pilen tas i drift, när Jägaren åter öppnar o.s.v.

Beräkningsunderlag

Socialförvaltningen har tidigare estimerat driftskostnader för nytt SÄBO på Pilen 5 (KS § 43, 2022-04-06).

Personalbehov för normal drift av avdelningarna.

Förväntad personalkostnad vid normal drift antas vara:

Antal avdelningar	4
Dagpersonal/avdelning	2
Kvällspersonal/avdelning	1,75
Personal på natt	3

Ungefärlig kostnad för 16 årsarbetare **18 mnkr/år**

Tekniska förvaltningen bedömer 2022-12-05 att årshyran med ett 20-årigt hyresavtal kommer att ligga på **6,5 mkr +- 0,2 mkr**.

Robert Englund Strömstadsbyggen på Strömstadsbyggen har hjälpt till att beräkna en preliminär årshyran för de boende. Vi full beläggning beräknas ca **1,5 mkr**. Hyrorna är baserade på vad en lägenhet hade kostat i liknande läge i Strömstad samt under förutsättningen att det är 1 ROK. Han har inte räknat in eventuella extratjänster.

Idrifttagande av nytt SÄBO (volymökning) beräknas uppskattningsvis medföra en **kostnadsökning** beräknat på helår om ca **23 mkr** vilket behöver **hanteras i kommande budgetprocess**.

Det blir en mindre ramökning 2024 (under förutsättning att Jägaren stängs och verksamheten flyttas till sjukhusfastigheten, vilket ligger i plan men ännu inget beslut) för att sedan gå i full effekt när vi öppnar platserna på Jägaren igen.

Hyreskostnaden är beroende på när flytt och idrifttagande sker. Halvårskostnad **2,5 mkr**. Personalen följer med från Jägaren men det kan behövas ytterligare personalförstärkning (jmf tidigare beräkningar avseende personalbehov), uppskattningsvis **1 mkr**. Nyinvesteringar i inventarier etc **1,5 mkr**. En exakt beräkning kommer att tas fram i samband med budgetarbetet 2024.

Socialförvaltningen antar att det kommer kostnadsreduktioner till följd av att andra boende stängs för renovering eller liknade, så nettoeffekterna kommer bero på vilka avdelningar som hålls stängd varje enskilt år.

Beslutsunderlag

KS § 43, KS/2022-0232 daterat 2022-04-06

e-post från Anders Johansson 2022-12-05

Hyreskalkyl boende i lägenhet SÄBO 2022-12-05

Michael Olsson

Strateg

Beslutet skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.



KS/2022-0232

KS § 43 Pilen 5 - SÄBO**Kommunstyrelsens förslag till Kommunfullmäktige**

att föreslå kommunfullmäktige besluta

att Tekniska Nämndens investeringsbudget för 2022 utökas till 64,7 mnkr för byggande av särskild boende på Pilen 5.

Kommunstyrelsens beslut

att baserat på Tekniska Förvaltningens budgetkalkyl, starta projektet Pilen 5.

Reservationer och särskilda uttalanden

Åsa Torstensson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsanteckning

Marie Edvinsson Kristiansen (M) och Jörgen Molin (M) begär och beviljas en protokollsanteckning: Vi är positiva till tanken att använda delar av Pilen 5 för särskilt boende men har några invändningar.

1. Underlaget för beslutet i form av förslag från tekniska förvaltningen borde ha kompletterats med en bedömning av utformningen av det särskilda boendet baserade på råd och synpunkter från oberoende expertis med erfarenhet inom utveckling av framtidens särskilda boende.
2. En flytt av röntgenavdelningen blir en konsekvens av byggnationen av det särskilda boendet - underlaget saknar dock uppskattade investeringskostnader och frågan om hyresgästen kommer att stå för finansieringen eller om den kommer att belasta kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Tekniska förvaltningen har på begäran av Socialförvaltningen, i ett förprojekt, framtagit en budgetkalkyl för ombyggnation av delar i Pilen 5 till särskild boende.

Sammanställning gjord av Tekniska förvaltningen presenterar den totala projektkostnaden samt en särredovisning av de inkluderade kostnaderna på plan 4.

Total projektkostnad	64 700 000 kr
<i>Inkluderar projekterings- och entreprenadkostnader</i>	
Plan 4	10 000 000 kr
<i>Särredovisad, avser del av total projektkostnad som gäller plan 4</i>	
<i>(5 lägenheter + gemensamma utrymmen)</i>	
Summa lokalarea	2560 m ²



Byggekostnad / m2	25 273 kr
Preliminär årshyra	4 700 000 kr/år
<i>Avser hyra för både verksamhet och lägenheter</i>	

I avsikt att också belysa framtida driftsmässiga budgetkonsekvenser finns en preliminär förväntad årshyra.

I tillägg har man sett över personalbehov för normal drift av avdelningarna.

Förväntad personalkostnad vid normal drift antas vara:

Antal avdelningar	4
Dagpersonal/avdelning	2
Kvällspersonal/avdelning	1,75
Personal på natt	3

Det totalt antalet årsarbetare är för att täcka förväntat behov på 36 boendeplatser.

Ungefärlig kostnad för 16 årsarbetare 18 mnkr/år

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen

Sammanställning av kostnader för SÄBO pilen 5

Socialnämndens beslut 2022-03-24 § 41

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll 2022-04-06 § 86

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut

- att baserat på Tekniska Förvaltningens budgetkalkyl, starta projektet Pilen 5.
- att föreslå kommunfullmäktige besluta
att Tekniska Nämndens investeringsbudget för 2022 utökas till 64,7 mnkr för byggande av särskild boende på Pilen 5.

Förslag till beslut under sammanträdet

Åsa Torstensson (C) yrkar att den avsatta investeringsbudget för SÄBO, Pilen5, inkluderar medel för tillskapande av grönområde/trädgårdsmiljö i anslutning till sjukhusfastigheten för att förbättra för hyresgästerna i Säbo att kunna nyttja markplacerad utemiljö med vy mot havet.

Lena Martinsson (S) och Rose-Marie Fagerberg (KD) yrkar bifall till förslaget.

Ajournering

Mötet ajourneras mellan 08.55-09.00.

Förslag till beslut under sammanträdet

Marie Edvinsson Kristiansen (M) yrkar på att bordlägga ärendet för att få ställa frågor till de från socialförvaltningen som varit med i projektet.



Beslutgång

Ordföranden frågar om ärendet ska bordläggas eller avgöras idag och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta enligt att-sats ett och finner att så sker.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta enligt att-sats två och finner att så sker.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen bifaller eller avslår Åsa Torstenssons tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslår yrkandet.

Beslutet skickas till

KS Diarie

TN Diarie

SF Diarie

Redovisningsansvarige

Ekonomichef

Från: "Anders Johansson" <anders.johansson@stromstad.se>
Skickat: Mon, 5 Dec 2022 08:59:12 +0100
Till: "Michael Olsson" <michael.olsson@stromstad.se>
Cc: "Roland Kindslätt" <roland.kindslatt@stromstad.se>
Ämne: SÄBO, Pilen 5

Hej Michael!

Jag förstod av Roland att politiken vill lyfta beslut om byggstart redan nu på onsdag till Ksau och för ett beslut på KS nästa vecka. Han nämnde även att du förbereder ärendet med tjänsteskrivelse.

Vi har bett Robert Englund om hjälp för att prel beräkna årshyran för SN.
Vi bedömer att årshyran med ett 20-årigt hyresavtal kommer att ligga på 6,5 mkr +- 0,2 mkr.

Mvh
Anders Johansson
Operativ Chef Gatu- och Hamnverksamhet

Strömstads kommun
Tekniska förvaltningen
Telefon 0526-19468
E-post anders.johansson@stromstad.se

E-post som skickas till Strömstads kommun är en allmän handling och kan komma att lämnas ut. Din e-post behandlas som en personuppgift, läs mer om vår hantering av personuppgifter [här](#).

LGH	M2	Plan	Normhyra kr/m2	Månadshyra	Faktisk årshyra kr/m2
1	35,5	3	1 350 kr	4 976 kr	59 707 kr 1 682 kr
2	33,3	3	1 350 kr	4 818 kr	57 817 kr 1 736 kr
3	36,2	3	1 350 kr	5 026 kr	60 308 kr 1 666 kr
4	49,2	3	1 350 kr	5 956 kr	71 476 kr 1 453 kr
5	37	3	1 350 kr	5 083 kr	60 995 kr 1 649 kr
6	36,6	3	1 350 kr	5 054 kr	60 652 kr 1 657 kr
7	39	3	1 350 kr	5 226 kr	62 714 kr 1 608 kr
8	37,2	3	1 350 kr	5 097 kr	61 167 kr 1 644 kr
9	36,2	3	1 350 kr	5 026 kr	60 308 kr 1 666 kr
10	36,3	3	1 350 kr	5 033 kr	60 394 kr 1 664 kr
11	51,6	3	1 350 kr	6 128 kr	73 538 kr 1 425 kr
12	37,4	3	1 350 kr	5 112 kr	61 339 kr 1 640 kr
13	36,9	3	1 350 kr	5 076 kr	60 910 kr 1 651 kr
14	33,2	3	1 350 kr	4 811 kr	57 731 kr 1 739 kr
15	36,4	3	1 350 kr	5 040 kr	60 480 kr 1 662 kr
16	42,4	3	1 350 kr	5 470 kr	65 635 kr 1 548 kr
17	35,5	3	1 350 kr	4 976 kr	59 707 kr 1 682 kr
18	34,7	3	1 350 kr	4 918 kr	59 020 kr 1 701 kr
19	30,5	3	1 350 kr	4 618 kr	55 411 kr 1 817 kr
20	40,4	4	1 350 kr	5 326 kr	63 916 kr 1 582 kr
21	40,6	4	1 350 kr	5 341 kr	64 088 kr 1 579 kr
22	45,6	4	1 350 kr	5 699 kr	68 384 kr 1 500 kr
23	42,8	4	1 350 kr	5 498 kr	65 978 kr 1 542 kr
24	36,8	4	1 350 kr	5 069 kr	60 824 kr 1 653 kr
	921,3			124 375 kr	1 492 499 kr 1 620 kr

Värdeår	kr/kvm
2016 - 2020	1 650
2013 - 2015	1 450
2010 - 2012	1 400
2007 - 2009	1 350
2004 - 2006	1 240
2001 - 2003	1 200
1998 - 2000	1 130
1995 - 1997	1 090
1990 - 1994	1 060
1980 - 1989	1 000
1970 - 1979	960
1960 - 1969	950
1950 - 1959	930
1930 - 1949	920
1929 - 1929	900

Normvärdetabell	
Typ	RV närde
1 rks	24
1 rkv	27
1 rok	34
2 rkv	34
1,5 rok	37
2 rok	40
2,5 rok	42
3 rok	44
3,5 rok	46,5
4 rok	49
4,5 rok	50,5
5 rok	52
6 rok	55
7 rok	57
8 rok	59