

Kf §  
Ks § 43

### 13. Utökad hyra på nya Dalsgården

Dnr 2014/477-723

Bostadsbolaget har i programhandling daterad 2015-03-26 redogjort för beräknade kostnader för byggnation av ett nytt särskilt boende i Gunnebo. Boendet kommer att få 30 lägenheter och beräknas vara inflyttningsklart sommaren 2019. Kommunfullmäktige beslutade 2015-07-02, § 180 bland annat att genomföra nybyggnationen av nya Dalsgården.

Socialförvaltningen skriver 8 november 2017 att byggnationen kommer bli dyrare än vad som beräknades i programhandlingen. Detta innebär en omfattande utökning av årshyran vilken behöver beslutas av kommunfullmäktige.

Socialnämnden beslutade 2018-11-30, § 123 att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta:

- att godkänna utökade årskostnader om 679 226 kr jämfört med budget för det nya särskilda boendet i Gunnebo, samt
- att finansiering gällande utökade årskostnader hanteras i samband med budgetarbetet för 2019.

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna utökade årskostnader om 679 226 kr jämfört med budget för det nya särskilda boendet i Gunnebo, samt

att finansiering gällande utökade årskostnader hanteras i samband med budgetarbetet för 2019.

#### Yrkande

Ordföranden yrkar bifall till förslag till beslut.

Jon Sjölander (M) med instämmande av ordföranden yrkar som tillägg att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att ta fram en helhetskalkyl över kostnaderna för det nya särskilda boendet i Gunnebo inför fullmäktiges beslut.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifallit båda yrkanden.

Ks § 43 forts.

**Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta**

att godkänna utökade årskostnader om 679 226 kr jämfört med budget för det nya särskilda boendet i Gunnebo, samt

att finansiering gällande utökade årskostnader hanteras i samband med budgetarbetet för 2019.

**Kommunstyrelsen beslutar vidare**

att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att ta fram en helhetskalkyl över kostnaderna för det nya särskilda boendet i Gunnebo inför fullmäktiges beslut.

Handlingar i ärendet:

Västerviks Bostads AB:s skrivelse 14 februari 2018 med bilagor (**OBS. komplettering** efter KS beslut 2018-02-12)

Kommunstyrelsens beslut 2018-02-12, § 43

Socialnämndens beslut 2018-11-30, § 123 (utsänt digitalt till KS tidigare)

Socialförvaltningens skrivelse 8 november 2017 (utsänd digitalt till KS tidigare)

Expedieras till:

Socialnämnden

Kommunstyrelsens ledningskontor

---

Justerandes sign

Stefan Karlsson

Direkttel: 0490-25 72 83

E-post: stefan.v.karlsson@vastervik.se

Sida 1 (1)

Västervik 2018.02.14

## **Sammanställning av "Projekt Dalsgården", Gunnebo.**

Vid socialnämndens sammanträde 2014.09.03 informerade undertecknad om projekt Dalsgården. Presentationsmaterialet var då Programhandlingen samt förslagsritningar visande tänkta planlösningar. Lägenhetsdispositionerna var då att sju stycken lägenheter var placerade på bottenplan (entréplan) och övriga 23 på det övre planet. (se bifogade bilaga 1 resp. bilaga 2).

Under detaljprojekteringsskedet framkom önskemål från verksamheten att samtliga lägenheter skulle vara belägna på ett och samma plan vilket medförde att nya planlösningar projekterades. Detta medförde ändringar på lägenhetsytor, gemensamhetsytor och kommunikationsytor.

I Programhandlingen ("rev.2015.03.26" bifogas detta brev) finns följande årshyror redovisade för Dalsgården:

<i>Hyra kommunen</i>	<i>909.154 SEK</i>
<i>Blockhyra brutto:</i>	<i>4.294.457 SEK</i>
<i>Summa:</i>	<i>5.203.611 SEK</i>

*I denna programhandling finns även en uppgift om att "intäktshyran för lägenheter" torde kunna uppgå till 2.160.000 SEK. Det är påvisat i skrift att denna intäktshyra refereras till 1850 SEK/kvm och en cirka boyta motsvarande 39 kvm.*

*Indexmånad är refererad till september 2014.*

**Avstämmning nr 1:** Ändringen av planlösningarna medför att det inbördes procentförhållandet är ändrats med avseende på "Hyra kommunen" och "Blockhyra".

Initialt i programhandling var "Hyra kommunen" ca 17% och "Blockhyra" ca 83%, efter planlösning ändringarna är förhållandet istället "Hyra kommunen" ca 20% och "Blockhyra" ca 80%. Procentfördelningen baseras på lokal/bostadsytor med referens till "verksamhet och nyttjande. Genomsnitts storlek på lägenheter är nu ca 32 kvm.

**Avstämmning nr 2:** Indexhöjning from september 2014, medför en ökning av redovisad Årshyra motsvarande 292.889 SEK.

**Avstämmning nr 3:** Tillkommande beställning från nyttjaren (1.874.000 SEK) vilket medför en ökning av redovisad årshyra motsvarande 142.810 SEK.

**Slutkommentar:** Det totala investeringsbeloppet är 69.360.737 SEK vilket då medför en total årshyra motsvarande **5.639.310 SEK** (5.203.611 + 292.889 + 142.810).

Detta medför en preliminär fördelning av totalhyran enl. följande:

"Hyra kommunen": 1.151.578 SEK.

"Blockhyra": 4.487.732 SEK.

Med vänlig hälsning

Stefan Karlsson

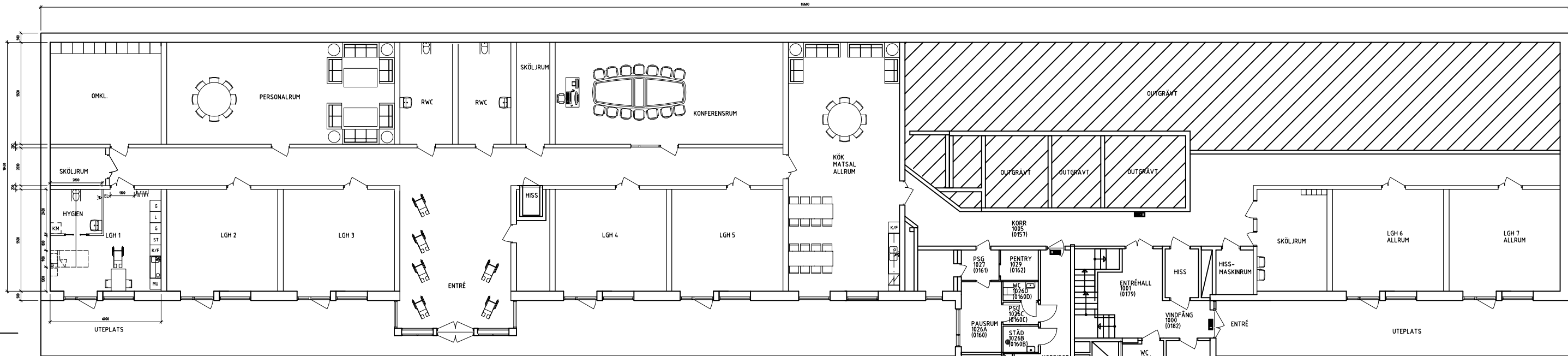
Vice VD

Västerviks Bostads AB

### Bilagor:

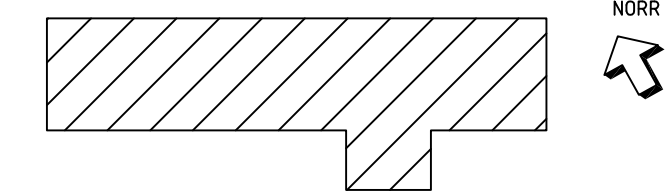
Programhandling, Bilaga 1 (urspr. planlösning bottenplan), Bilaga 2 (urspr. Planlösning övre plan), Bilaga 3 (beställning från Soc. förv.), Bilaga 4 (protokollsida från KF's beslut)

# BILAGA 1



BOTTENPLAN

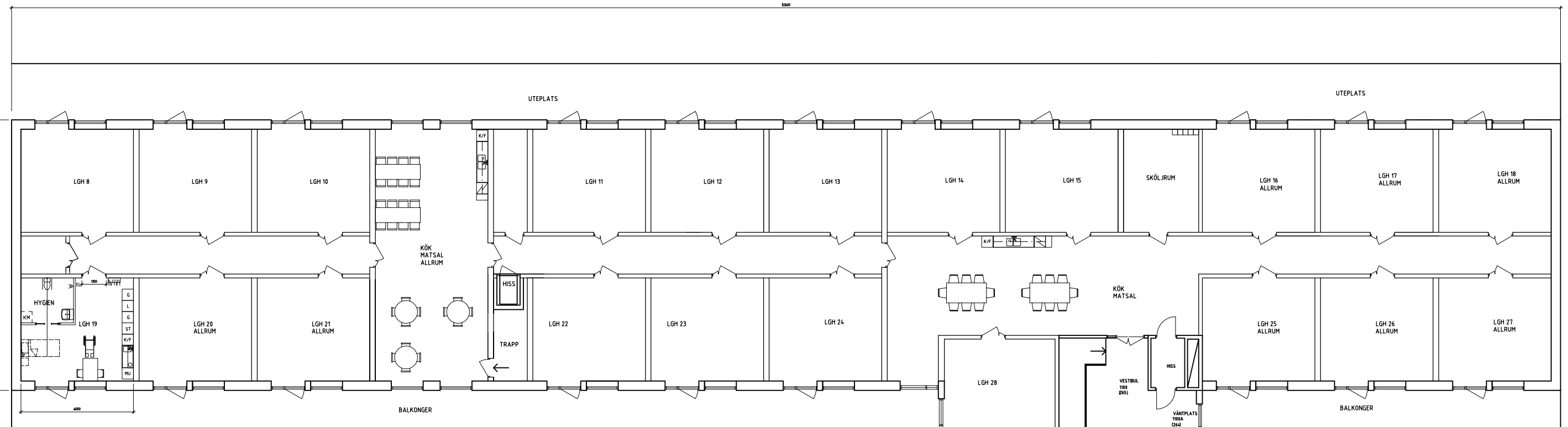
BOTTENPLAN



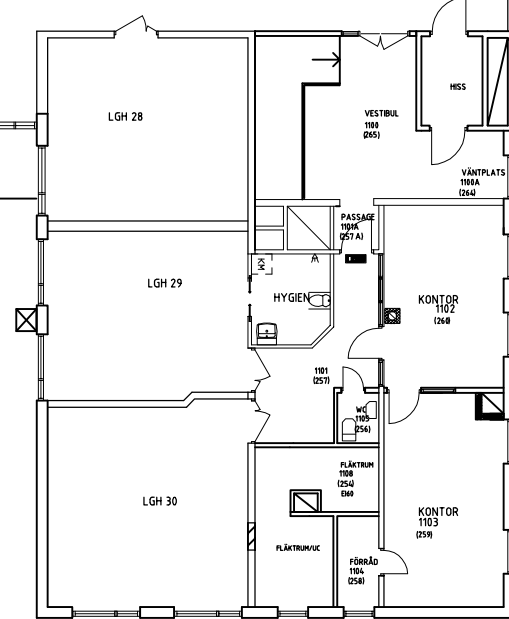
VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 74\_01\_A30P:01PÄRM 2007-04-24  
 74\_01\_A30P:01DAG 2011-08-07  
 74\_01\_A30P:01DAG 2014-08-15

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM	
FÖRSLAG					
GUNNEBO 1:96 DALSGÅRDEN HUVUDBYGGNAD BOTTENPLAN PLANRITNING					
RITAD	GRANSKAD	HANDLAGGES AV			
HFn	SKn	SKn			
DATUM	ARBETSNUMMER	SKALA	OBJ- o BYGGN.NR	RITNINGNUMMER	REG.
2014-08-07		1:???	741:01	A30P:101	

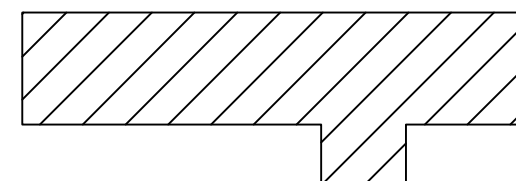
# BILAGA 2



PLAN 1 TR



PLAN 1 TR



VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
 741\_01\_A30P201P1.DWG  
 741\_01\_A30P201P1.DWG  
 741\_01\_A30P201P1.DWG  
 2007-04-24  
 2011-08-07  
 2014-08-15

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
FÖRSLAG				
				
GUNNEBO 1:96 DALSGÅRDEN HUVUDBYGGNAD PLAN 1 TR PLANRITNING				
RITAD	GRANSKAD	HANDLAGGES AV		
HFn	SKn	SKn		
DATUM	ARBETSNUMMER	SKALA	OBJ- o BYGGM.NR	RITNINGNUMMER
2014-08-07		1:???	741 : 01	A30P:201

## Beställning av nybyggnation Dalsgården

Mot bakgrund av Västerviks kommunfullmäktiges beslut 2 juli 2015 att genomföra nybyggnation av 30 nya platser i särskilt boende på Dalsgården och att teckna avtal med Västerviks Bostads AB i enlighet med av bolaget redovisad programhandling beställer undertecknad byggnationen.

Västervik 3 / 11 -2016



---

Jörgen Olsson  
Socialchef, Västerviks kommun

Kf § 180 forts.

**Kommunfullmäktige beslutar**

att genomföra nybyggnation av 30 nya platser i särskilt boende på Dalsgården och 30 nya platser på Nätet,

att teckna avtal med Västerviks Bostads AB enligt redovisad programhandling,

att avyttra Dalsgården till Västerviks Bostads AB enligt redovisat köpekontrakt, samt

att finansiering gällande hyreskostnader för Dalsgården och Nätet hanteras i samband med budgetarbetet för 2017 och framåt.

**Protokollsanteckning**

Jon Sjölander (M) vill få följande antecknat till protokollet vilket godkänns av ordföranden: "Vi ifrågasätter rimligheten i att betala 12 000 kr för 39 kvm."

Paragrafen expedieras till:  
Kommunstyrelsen  
Socialnämnden  
Västerviks Bostads AB

Justerandes sign

**Revidering nr 1 betr. Programhandling beträffande "Särskilda boenden" inom Gunnebo samt kv.Nätet.****Förutsättningar:**

Särskilda boenden inom Gunnebo med placering där nuvarande Dalsgården är belägen (ca 30 st. lgh) samt (ca 30 st. lgh) inom kv.Nätet, Västervik. I denna revidering (nr1) har även ett tillagningskök samt ny matsal medtagits för kv. Nätet.

**Övergripande Beskrivning:**

Denna programhandling omfattar ca 30 st. lgh för särskilt boende på Dalsgården samt ca 30 lgh för särskilt boende inom kv. Nätet.

För Gunnebo avses att inom nuvarande Dalsgården bibehålla Köksbyggnad samt att övriga byggnader rives och ersättes med nybyggnation. Utgångsläget är att kunna erhålla ca 30 st. lgh för särskilt boende.

För Kv. Nätet avses en byggnad (i anslutning till Korallens södra gavel) tas i anspråk för Särskilt boende. Detta medför en ombyggnation av befintliga lägenheter till lägenheter för särskilt boende. Utgångsläget är att efter ombyggnad kunna erhålla ca 30 lägenheter för särskilt boende.

Parallellt med ombyggnad inom kv. Nätet planerar VBAB även en ombyggnation av motstående byggnad för att inrymma s.k. trygghetsboende.

Utöver dessa ombyggnationer avses nybyggnation av s.k.

gemensamhetsutrymmen för båda boendeformerna i form av en sk

Atrium byggnad. Denna nybyggnad avses även att inrymma "Tillagningskök samt Matsal".

Aktuella byggnader som studerats för ombyggnation inom kv. Nätet är de två byggnaderna som är belägna söder om Korallen.

I dessa byggnader har idag Barn och utb. förvaltningen en tidsbunden förskoleverksamhet (tillfälliga ersättningslokaler för tidigare fsk Arabia). Utöver förskoleverksamheten finns i dessa två byggnader 26 st. hyreslägenheter.

**Ingående beskrivning:**

Utmärkande för "tillbyggnad Dalsgården" är att här bibehåller man byggnaden som idag innehåller både tillagningskök, matsal samt även apparatrum för uppvärmningssystem. Denna byggnad med tillhörande installation är i förhållande bra skick.

Detta alternativ bygger vidare på att en byggnad uppföres och integreras med befintlig köksbyggnad.

Som också tidigare nämnts avses denna byggnad inrymma ca 30 lägenheter för särskilt boende.

Inom kv. Nätet omfattas detta av både lgh för särskilt boende samt även lgh för s.k. trygghetsboende. Byggnaderna som avses ingå i denna ombyggnation är de två



byggnaderna som angränsar mot Korallens södra gavel. Föreslagen uppdelning skulle då vara att en byggnad avser trygghetsboende med ca 17 st. lgh till antal, samt andra byggnaden avser lgh för särskilt boende och ca 30 st. till antal.

Mellan dessa två byggnaders gavlar samt mot Korallens gavel föreslås att gemensamhetsutrymmen tillskapas i form av en atrium byggnad som då planeras innehålla även tillagningskök och matsal  
Betr. eventuella bidrag har undertecknad räknat med beviljat bidrag för 30 st. lgh. Det är ca det antalet som "nyttillskottet" innebär.  
I redovisad kostnadsuppdelning är det bara kostnader för särskilt boende som är redovisade. Kostnader för skapande av trygghetsboendet ansvarar VBAB för.

**Ekonomi för det kombinerade förslaget för Dalsgården samt Nätet där då i denna revidering även tillagningskök är medtaget för kv. Nätet.**

<b>Hyra kommunen:</b>	<b>1.332.862 SEK</b>
<i>(Gunnebo=909.154SEK + Nätet=423.708SEK exkl. nytt "Tillagn.kök")</i>	
<b>Hyra för nytt Tillagningskök (kv. Nätet)</b>	<b>344.500 SEK</b>
<i>(Nätet=344.500SEK)</i>	
<b>Blockhyra brutto:</b>	<b>7.743.358 SEK</b>
<i>(Gunnebo=4.294.457SEK + Nätet=3.448.901SEK)</i>	
<b>Lgh intäktshyra*</b>	<b>-4.319.820 SEK</b>
<i>(Gunnebo=-2.160.000SEK + Nätet=-2.159.820SEK)</i>	
<b>Blockhyra netto</b>	<b>3.423.538 SEK</b>
<i>(Gunnebo=2.134.457SEK + Nätet=1.289.081SEK)</i>	

\*Intäktshyran refereras till 1850 SEK/kvm och lgh yta motsv. ca 39 kvm.  
Indexmånad september 2014.

Förslag till tidplan för genomförande av det "kombinerade förslaget" (d.v.s. ca 30 lgh inom Dalsgården samt ca 30 lgh inom kv. Nätet).

**Etapp1 gäller för kv Nätet:**

Projekttid för byggnation inom kv. Nätet: Evakuering  
nuvarande hyresgäster ca 12 mån, entreprenadtid ca 12 mån.

**Etapp2 gäller för "Dalsgården":**

Projekttid för byggnation "Dalsgården":  
Flytt av nuvarande hyresgäster till kv. Nätet, uppskattad tid ca 3 mån.  
entreprenadtid ca 1,5 år.

Färdigställandetiden är refererad till då ett nytt "Arabia" kan vara klart.  
Rimligt är dock att ett nytt Arabia skulle kunna vara färdigställt 1 aug. 2016.  
Beställning av ny förskola "Arabia" har gjorts av Barn&utbildningsförvaltningen.

I och med detta kan Kv. Nätets särskilda boende vara inflyttningsklart till 1/8-2017 och för Dalsgården skulle dessa lägenheter vara inflyttningsbara 1/5-2019. Således en total processtid motsvarande 4 år och 6 månader under förutsättning att förslaget till ny detaljplan beslutas och därmed kommer att vara gällande.

Stefan Karlsson  
VBAB

Sn § 123

## Utökad hyra på nya Dalsgården

Dnr 2015/28 – 700

Bostadsbolaget har i programhandling daterad 2015-03-26 redogjort för beräknade kostnader för byggnation av det nya särskilda boende i Gunnebo som ska uppföras på den plats där Dalsgården idag finns. Boendet kommer att få 30 lägenheter och beräknas vara inflyttningsklart sommaren 2019.

Utifrån de kostnader som angavs i programhandlingen beslutade socialnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att tillskjuta socialnämnden 2 566 tkr per år i budget från och med 2020 (för 2019 med hänsyn till halvårseffekt) för utökade hyreskostnader för det nya Dalsgården.

Sedan programhandlingen författades och de politiska besluten fattades har en process pågått angående detaljplaneringen av det nya boendet. Hösten 2017 har Bostadsbolaget genomfört en upphandling gällande byggnationen.

När anbud nu har inkommit visar det sig att byggnationen av det nya särskilda boendet i Gunnebo kommer att bli dyrare än vad som beräknades i programhandlingen. I huvudsak förklaras detta av att en årlig prisjustering om cirka 2,5 procent per år har tillkommit.

Handling i ärendet:

- Tjänsteskrivelse, Utökad hyra för Dalsgårdens särskilda boende

### Socialchefens förslag

att socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

- att godkänna utökade årskostnader om 679 226 kr jämfört med budget för det nya särskilda boendet i Gunnebo.
- att finansiering gällande utökade årskostnader hanteras i samband med budgetarbetet för 2019.

### Yrkande

Ordförande yrkar på att socialnämnden ger socialförvaltningen i uppdrag att undersöka om nätägaren kan åläggas att stå för kostnaden eller del av kostnaden för reservverk på nya Dalsgården.

Ordförande finner att socialnämnden har bifallit yrkandet.

Justerandes sign



Forts § 123

**Socialnämnden beslutar**  
att bifalla förslag till beslut med yrkande.

---

Justerandes sign

*LS*

*ES*

## Utökad hyra för Dalsgårdens särskilda boende

### Bakgrund

Bostadsbolaget har i programhandling daterad 2015-03-26 redogjort för beräknade kostnader för byggnation av det nya särskilda boende i Gunnebo som ska uppföras på den plats där Dalsgården idag finns. Boendet kommer att få 30 lägenheter och beräknas vara inflyttningsklart sommaren 2019.

Utifrån de kostnader som angavs i programhandlingen beslutade socialnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att tillskjuta socialnämnden 2 566 tkr per år i budget från och med 2020 (för 2019 med hänsyn till halvårseffekt) för utökade hyreskostnader för det nya Dalsgården.

Sedan programhandlingen författades och de politiska besluten fattades har en process pågått angående detaljplaneringen av det nya boendet. Hösten 2017 har Bostadsbolaget genomfört en upphandling gällande byggnationen.

### Utökade hyreskostnader

När anbud nu har inkommit visar det sig att byggnationen av det nya särskilda boendet i Gunnebo kommer att bli dyrare än vad som beräknades i programhandlingen. I huvudsak förklaras detta av att en årlig prisjustering om cirka 2,5 procent per år har tillkommit. Denna indexhöjning innefattar bland annat ökade materialkostnader. En annan orsak till de ökade kostnaderna är nya beräkningsregler för vilka utrymmen som ska ingå i blockhyran. Tidigare har samtliga utrymmen som brukarna har tillgång till, exempelvis gemensamhetsutrymmen och korridorer, inräknats i blockhyran, men numera är det endast de faktiska lägenhetsytorna som ska ingå i blockhyran. Övriga utrymmen klassificeras som "hyra kommunen" (se tabell nedan). Ytterligare en orsak till kostnadsökningen är att brukarnas lägenheter beräknades till i genomsnitt 39 kvadratmeter per styck i programhandlingen. Enligt de slutgiltiga ritningarna blir lägenheternas yta bara strax över 30 kvadratmeter. Detta är positivt för brukarna, då det innebär att de får en lägre hyra, men samtidigt innebär det att socialnämnden får lägre hyresintäkter än vad som beräknades i programhandlingen.

Nedan visas socialnämndens förändrade hyreskostnader per år för det nya särskilda boendet i Gunnebo:

Kostnader from halvårsskiftet 2019 (nya Dalsgården)	Gunnebo (enligt budget)	Gunnebo (ny beräkning)
Hyra kommunen	909 154 kr	1 451 722 kr
Blockhyra brutto	4 294 547 kr	4 164 707 kr
Intäktshyra lägenheter	-2 160 000 kr	-2 055 166 kr
Ludvikamoms	-388 784 kr	-369 930 kr
<b>TOTALT</b>	<b>2 654 917 kr</b>	<b>3 191 333 kr</b>



<b>Nuvarande kostnader (gamla Dalsgården)</b>		
Blockhyra	1 422 000 kr	1 422 000 kr
Intäkter lägenhetshyra	-1 333 000 kr	-1 333 000 kr
<b>TOTALT</b>	<b>89 000 kr</b>	<b>89 000 kr</b>
<b>Utökad hyra (nya Dalsgården – gamla Dalsgården)</b>	<b>2 565 917 kr</b>	<b>3 102 333 kr</b>

Differensen mellan den nya årshyran på 3 102 tkr och den årshyra på 2 566 tkr som sedan tidigare ligger i budgeten (utifrån 2015 år programhandling) är således **536 416 kr**.

En så omfattande utökning av årshyran behöver beslutas av kommunfullmäktige.

### **Utökning på grund av kvalitetshöjning/mervärde**

Under den process genom vilken det nya särskilda boendet i Gunnebo har detaljplanerats har det tillkommit några delar som inte fanns med i den ursprungliga programhandlingen, men som skulle innebära en kvalitetshöjning utifrån aspekter som samhällsskydd, miljöhänsyn samt personaleffektivitet. Dessa tillägg listas nedan.

- Reservkraft, varigenom det nya särskilda boendet förblir funktionellt även i händelse av strömavbrott. Detta möjliggör en ny samlingsplats/värmestuga för hela Gunnebos tätort vid extraordinära händelser. Årskostnad: **84 875 kr**.
- 3 laddstolpar till elbilar för hemtjänsten, vilket är ett miljövänligt alternativ jämfört med bensin-/dieseldrivna fordon. Då hemtjänstbilarna går långa sträckor under en stor del av dygnet behöver det vara laddstolpar på 65 ampere som snabbt laddar upp elbilarna. Årskostnad för laddstolparna: **12 700 kr**.
- Elcykelgarage. I Gunnebo tätort kan hemtjänsten utföra besök med hjälp av elcykel istället för bil, vilket givetvis är en fördel ur ett hållbarhetsperspektiv. Dock behöver elcyklarna någonstans att förvaras, vilket inte fanns med i den ursprungliga programhandlingen. Årskostnad: **17 235 kr**.
- Intern-TV. Under detaljplaneringsprocessen så har representanter från socialförvaltningen och Bostadsbolaget genomfört ett studiebesök på ett nybyggt äldreboende i Gävle för att hämta inspiration. Studiebesöket var mycket lyckat och har gett många nya idéer till det framtida boendet i Gunnebo. En sådan idé har varit att redan från början köpa in och montera en TV-apparat i varje lägenhet. På så sätt slipper brukarna ta med sig och montera upp/ner en TV när de flyttar in/ut, vilket innebär mindre åverkan på ytskikt, och personalen behöver bara lära sig en fjärrkontroll om någonting inte fungerar och de behöver hjälpa till med TV:n. Dessutom kan TV-apparaterna användas som intern-TV, där verksamheten kan lägga ut information om aktiviteter, matsedel etcetera som syns i TV:n. Detta innebär en kvalitetshöjning samt en möjlighet till effektivare användning av personalresurser. Årskostnad: **28 000 kr**.

Totalt innebär ovanstående förbättringar jämfört med ursprungsförslaget en ökad årskostnad om **142 810 kr**, vilket tillsammans med de utökade hyreskostnaderna enligt ovan ger en utökad kostnad för socialnämnden om **679 226 kr** per år jämfört med budget.

## **Förslag till beslut**

Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

- Att godkänna utökade årskostnader om 679 226 kr jämfört med budget för det nya särskilda boendet i Gunnebo.
- Att finansiering gällande utökade årskostnader hanteras i samband med budgetarbetet för 2019.