



## Kommunstyrelsen

§152

Dnr KS 2021-744

### Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5 Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:  
Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om 31 800 tkr för anpassning och stambyte av hela plan 5 för en ny extern hyresgäst och bygga ut och förbättra huvudparkeringen vid entrén.
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Total kostnad inklusive driftkostnad som tillkommer, uppgår till 3 421 tkr/år (år 1).
4. Uppkommen total kostnad finansieras genom hyra från och med 2023.

### Sammanfattning av ärendet

I samband med att Förenade Cares ska driva verksamhet i Roslagens sjukhus så bör hela plan 5 stambytes, renoveras och anpassas för Förenade Cares verksamhet. Huvudparkeringen planeras även utökas med cirka 15 parkeringsplatser varav 4 stycken utförs med möjlighet att ladda elfordon. Investeringen som avser plan 5 (Förenade Care) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2021-2023 men ingår i mål och budget 2022-2024. Förenade Care har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 5 i 10 år med en option på 5 års förlängning.

En förutsättning för beslut i Kommunfullmäktige är att det senast 15 september finns ett undertecknat hyresavtal med Förenade Care.

### Beslutsunderlag

Protokollsutdrag med tjänsteutlåtande från KSAU den 18 augusti 2021: §117 KSAU  
Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5

### Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Britt-Mari Bardon (V) meddelar att vänsterpartiet ej deltar i beslut.

#### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret  
Fastighetsavdelningen  
Ekonomiavdelningen  
Teknik- och klimatnämnden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§117

Dnr KS 2021-744

## Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5 Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om 31 800 tkr för anpassning och stambyte av hela plan 5 för en ny extern hyresgäst och bygga ut och förbättra huvudparkeringen vid entrén.
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Total kostnad inklusive driftkostnad som tillkommer, uppgår till 3 421 tkr/år (år 1). 4. Uppkommen total kostnad finansieras genom hyra från och med 2023.

### Sammanfattning av ärendet

I samband med att Förenade Cares ska driva verksamhet i Roslagens sjukhus så bör hela plan 5 stambytes, renoveras och anpassas för Förenade Cares verksamhet. Huvudparkeringen planeras även utökas med cirka 15 parkeringsplatser varav 4 stycken utförs med möjlighet att ladda elfordon. Investeringen som avser plan 5 (Förenade Care) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2021-2023 men ingår i mål och budget 2022-2024. Förenade Care har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 5 i 10 år med en option på 5 års förlängning.

En förutsättning för beslut i Kommunfullmäktige är att det senast 15 september finns ett undertecknat hyresavtal med Förenade Care.

### Beslutsunderlag

Investeringsmedel för lokalanpassning av ROS plan 5 Uppdaterad 20210524 KF

Avsiktsförklaring hyresavtal

Protokollsutdrag med tjänsteutlåtande avseende §53 TKN Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan(362824) (0)\_TMP

Reinvesteringsbeslut från 2016

2016 tjut reinvesteringar tkn.pdf(192218) (-1)\_TMP

### Beslutande sammanträde

#### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fastighetsavdelningen  
Ekonomiavdelningen  
Teknik- och klimatnämnden



### Förvaltning och avdelning

Handläggare: Michael Lundberg  
Titel: Projektledare  
E-post: Michael.lundberg@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:  
Kommunstyrelsen föreslår:  
Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om 31 800 tkr för anpassning och stambyte av hela plan 5 för en ny extern hyresgäst och bygga ut och förbättra huvudparkeringen vid entrén.
2. Finansiering sker med egna medel.
3. Total kostnad inklusive driftkostnad som tillkommer, uppgår till 3 421 tkr/år (år 1).
4. Uppkommen total kostnad finansieras genom hyra från och med 2023.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I samband med att Förenade Cares ska driva verksamhet i Roslagens sjukhus så bör hela plan 5 stambytes, renoveras och anpassas för Förenade Cares verksamhet. Huvudparkeringen planeras även utökas med cirka 15 parkeringsplatser varav 4 stycken utförs med möjlighet att ladda elfordon. Investeringen som avser plan 5 (Förenade Care) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2021-2023 men ingår i mål och budget 2022-2024. Förenade Care har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 5 i 10 år med en option på 5 års förlängning.

En förutsättning för beslut i Kommunfullmäktige är att det senast 15 september finns ett undertecknat hyresavtal med Förenade Care.

### Ärendet

#### Beskrivning

Ärendet har behandlats på teknik- och klimatnämnden den 1 juni 2021 där nämnden föreslog kommunfullmäktige fatta beslutet som presenteras som förslag till beslut tjänsteutlåtandet (se bilaga 2).

#### Huvudbyggnad

Roslagens sjukhem byggdes i början av 80-talet och har haft full verksamhet fram till cirka år 2010 då C-vingarna lämnades på grund av verksamhetsförändringar och dåliga avlopp. Idag används cirka tre fjärdedelar av byggnaden.

2016 beviljades 4 000 tkr (KS 11 april 2016 §66) för stambyte av delar av byggnaden. Ambitionen nu är att utföra stambyte på plan 3 och 4 i C-vingen och samtidigt renovera ett av planen för att möjliggöra flytt av befintlig verksamhet från B-vingen på plan 5.

Hela plan 5 stambytes, renoveras och anpassas för Förenade Care verksamhet vilket innebär nytt vatten och avlopp, nya ytskikt på golv och vägg, ny installation av boende sprinkler, nya undertak, tillskapande av medicinrum, tvättrum med mera.

I A och C-vingen är det tänkt att det ska bedrivas palliativ vård i cirka 16 stycken boenderum, 2 stycken familjeboenderum, 2 stycken dagrum, behandlingsrum, expedition och kontor.

I B-vingen är det tänkt att Förenade Cares ambulering verksamhet ska sitta med kontor, omklädningsrum, lunchrum med mera..

Förenade Care har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 5 (A,B och C-vingarna) om totalt 2234 kvm i 10 år med en option på 5 års förlängning.

### **Huvudparkering**

Idag finns cirka 55 parkeringsplatser var av 5 stycken är handikapps platser. Det har tidigare varit problem med att bland annat pendlarbilar med flera har tagit upp dom få platserna som finns men det har förbättrats med att parkeringsavgift införts. Trots detta så är det fortfarande väldigt fullt dagtid och väldigt trångt att parkera. I samband med att en eventuell ny hyresgäst (förenade Care) så behövs ytterligare cirka 15 platser för deras verksamhetsfordon, personal och besökare.

Tiohundra har idag även cirka 10 platser på parkeringen med motorvärmastolpar.

Ombyggnationen av parkeringen innefattar:

- Projektering och utbyggnad av parkeringen.
- En total översyn av befintlig parkering
- Gräva fram servis för motorvärmastolpar.
- En utökning med 10 stycken motorvärmastolpar till Förenade Care.
- Gräva fram servis för laddstolpar.
- Montering 2 stycken laddstolpar med 2 stycken laddplatser på varje för laddning av totalt 4 stycken elbilar.

### **Kompletterande uppgifter:**

#### Laddstolpar

I ärendet är det medtaget kostnad för 2 stycken laddstolpar. En eventuell utökning av antalet laddstolpar medför en kostnad på:

- Hyra 30tkr/år och laddstolpe
- Installationskostnad 30tkr per laddstolpe

En laddstolpe innehåller 2 stycken laddplatser. Framtida beslut får utvisa hur många laddstolpar som ska monteras.

## Ekonomiska konsekvenser och riskanalyser

### Ekonomisk kalkyl

Projektering Plan 5	1 200 tkr
Byggekostnader Plan 5	23 100 tkr
Projektering Parkering	300 tkr
Byggekostnad Parkering	2 400 tkr
Stambyte	4 000 tkr
Byggherrekostnad	2 000 tkr
<u>Oförutsett</u>	<u>2 800 tkr</u>
Totalt	35 800 tkr

Kostnader komponent fördelas enligt nedan:

Komponent	Andel	Kostnad	Avskrivning år 1
Stomme 80 år	10%	3 580 tkr	45 tkr
Byggnad invändigt 25 år	45%	16 110 tkr	645 tkr
VA-installationer 50 år	13%	4 654 tkr	93 tkr
VVS-installationer 25 år	10%	3 580 tkr	143 tkr
EL-installationer 20 år	10%	3 580 tkr	179 tkr
Mark 30 år	12%	4 296 tkr	143 tkr
Summa	100%	35 800 tkr	1 248 tkr

Uppkommen ränta år 1 (internränta 1,5% 2021) är 537 tkr

Total kapitalkostnad, dvs avskrivning kapitalkostnader inklusive ränta år 1 uppgår till 1 785 tkr/år

### Tillkommande drift och underhållskostnad

Media (Vatten, el, värme mm.)	1 287 tkr/år
parkering	6 tkr/år
<u>Kvarvarande kapitalkostnader</u>	<u>283 tkr/år</u>
Summa total tillkommande driftkostnad	<b>1 576 tkr/år</b>

Summa total tillkommande driftkostnad	1 576 tkr/år
Hyra 2st laddstolpar	60 tkr/år
<u>Summa total tillkommande kapitalkostnad</u>	<u>1 785 tkr/år</u>
Summa total kostnad som tillkommer är	<b>3 421 tkr/år</b>

Tidigare anslag för stambyte finns 4 000 tkr

I detta ärende sökes 31 800 tkr för genomförande av projektet i sin helhet

Investeringen som avser plan 5 (Förenade Care) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2021-2023 men ingår i mål och budget 2022-2024.

Kapitalkostnads kalkylen är baserad på nuvarande komponentindelning och inte anpassad till avtalad hyresperiod.

En förutsättning för beslut i Kommunfullmäktige är att det senast 15 september finns ett undertecknat hyresavtal med Förenade Care.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Avloppen i byggnaden är i väldigt dåligt skick och kräver mycket underhåll idag.

C-vingarna har stått tomma i cirka 10 år vilket innebär stora hyresförluster årligen.

Att få in en hyresgäst som Förenade Care på 10+5 år är en bra start för framtida renoveringar av resterande ytor.

För att Förenade Cares verksamhet ska fungera så krävs det ett antal avsatta parkeringsplatser till dom. Behovet kan inte täckas med nuvarande parkering och den måste därför utökas med 15 stycken platser. 4 stycken platser förses med laddnings möjligheter då det idag inte finns möjlighet att ladda elfordon på parkeringen.

## Tidplaner

KF	2021-09-20
lanspråktagande	2023-01-01
Slutredovisning	2023 Q2

Kenneth Eriksson  
Tf Teknisk Direktör  
Tekniska kontoret

Caroline Isenborg  
Tf Fastighetschef  
Fastighetsavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1. Avsiktsförklaring hyresavtal  
Bilaga 2. Protokollsutdrag från teknik- och klimatnämndens sammanträde den första juni 2021.  
Bilaga 3 Reinvesteringsbeslut från 2016 Dnr KS 16-303  
Bilaga 4 Tjänsteutlåtande till reinvesteringsbeslut från 2016 Dnr KS 16-303

## Beslut skickas till

Tekniska kontoret  
Fastighetsavdelningen  
Ekonomiavdelningen  
Teknik- och klimatnämnden





## Avsiktsförklaring hyresavtal

Parter: Norrtälje kommun, org nr 212000-0217  
Förenade Care, org nr: 556535-5400

Fastighet: Enen 1, Norrtälje

Bakgrund: Förenade Care har kontaktat Norrtälje kommuns fastighetsavdelning om att förhyra lokaler för ca 20 vårdplatser för palliativ vård. De har också uttryckt önskemål hyra lokaler för sin ambulerande verksamhet för att på så sätt samlokalisera sina verksamheter i Norrtälje. Roslagens sjukhem, ROS, ägs av Norrtälje kommun och är lämpliga anpassa för denna verksamhet.

Avsiktsförklaring: Parterna ska verka för att ca 2 234 kvm på Roslagens sjukhem på plan 5 (A, B och C-vingen) ska iordningställas av Norrtälje kommun som Fastighetsägare och med Förenade Care som hyresgäst via ett hyresavtal som löper på tio (10) år med möjlighet till fem (5) års förlängning.

Avsikten är att också att upprätta ett hyresavtal så snart det är möjligt och att nödvändiga politiska beslut har fattats. Preliminär inflyttning 3 kvartalet 2022.

Denna avsiktsförklaring är upprättad i två likalydande exemplar där parterna tar var sitt.

Norrtälje 2021-

NORRTÄLJE KOMMUN

Malmo 2021-03-16

FÖRENADE CARE

Madetene Lundhög vd



## Teknik- och klimatnämnden

§53

Dnr TKN 2021-221

### Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5 Beslut

Teknik och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:

Teknik- och klimatnämnden föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar Anslå Investeringsmedel om 31 800 tkr för anpassning och stambyte av hela plan 5 för en ny extern hyresgäst och bygga ut och förbättra huvudparkeringen vid entrén.

Finansiering sker med egna medel.

Total kostnad inklusive driftkostnad som tillkommer, uppgår till 3 421 tkr/år (år 1).

Uppkommen total kostnad finansieras genom hyra från och med 2023.

### Sammanfattning av ärendet

Total kostnad är 35 800 tkr, sedan tidigare finns 4 000 tkr anslaget för stamreovering.

Investeringsmedel som söks är 31 800tkr

Total kostnad som uppkommer är 3 421 tkr/år (år 1)

Den totala kostnaden finansieras genom hyra.

Förenade Care har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 5 i 10 år med en option på 5 års förlängning.

En förutsättning för beslut i Kommunfullmäktige är att det senast 21 juni finns ett undertecknat hyresavtal med Förenade Care.

Hela plan 5 stambytes, reoveras och anpassas för Förenade Care verksamhet.

Huvudparkeringen utökas med cirka 15 parkeringsplatser varav 4 stycken utförs med möjlighet att ladda elfordon.

Investeringen som avser plan 5 (Förenade Care) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2021-2023 men ingår i mål och budget 2022-2024.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Investeringsmedel för lokalanpassning av ROS plan \_Uppdaterad  
Bilaga 1. Avsiktsförklaring hyresavtal

### Beslutande sammanträde

#### Beslutsgång

Ordförande frågar om teknik- och klimatnämnden kan besluta i enlighet med teknik- och klimatnämndens arbetsutskotts förslag och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret  
Fastighetsavdelningen  
Ekonomiavdelningen

KS § 73

Dnr KS 16-299 220

**Uppsiktsplikt Norrtälje Hamn – Statusrapport per  
31 december 2015****Beslut**

Kommunstyrelsen godkänner rapporten och lägger den till handlingarna.

**Sammanfattning av ärendet**

Statusrapport per 31 december 2015 för Projekt Norrtälje hamn föreligger. Återkommande avstämningar och informationstillfällen har hållits under 2015 i de politiska arbetsutskotten. Projektet Norrtälje hamn bedöms ha en god status vilket innebär att de ekonomiska ramarna, som presenterats och godkänts motsvarar förväntad budget.

**Beslutsunderlag**

Statusrapport per 31 december 2015.  
Samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut 2016-03-23, § 20.

**Beslutande sammanträde****Yrkanden**

Ulrika Falk (S) – bifall samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut.

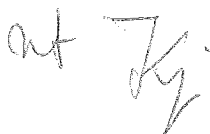
**Beslutsgång**

Ordföranden ställer proposition på bifall eller avslag på Ulrika Falks yrkande och finner att nämnden beslutar enligt Ulrika Falks yrkande.

**Beslutet skickas till**

Roger Gustafsson

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Handläggare: Tom Grundell  
Telefon: 0176-716 59  
E-post: tom.grundell@norrtalje.se  
Dnr:

Till  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Begäran om medel för reinvesteringar (planerat underhåll) fastighet**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen beviljar ett anslag till Teknik- och klimatnämnden om 12 000 tkr för reinvesteringar i kommunens fastigheter enligt lokal-försörjningsavdelningens förslag.
2. Reinvesteringarna finansieras inom ramen för Kommunstyrelsens anslag för investeringar år 2016.
3. Kapitalkostnader som uppstår finansieras inom nämndernas befintliga ramar. För Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje finansieras kapitalkostnader genom avtalade hyresförpliktelser.

Ulla-Marie Hellenberg  
Kommundirektör

Helen Lott  
Samhällsbyggnadsdirektör

Tom Grundell  
Lokalförsörjningschef



### Sammanfattning

Kommunens byggnader kräver underhåll för att bibehålla funktion och värde. Sedan 2014 ska komponentavskrivning ske för betydande byggnadskomponenter i materiella anläggningstillgångar om förbrukningen av dessa förväntas skilja sig väsentligt. Utifrån underhållsbehovet och genomförd inventering av betydande byggnadskomponenter i kommunens verksamhetsfastigheter begär kommunstyrelsekontoret att ett reinvesteringsanslag om 12 000 tkr anslås.

### Bakgrund

Lokalförsörjningsavdelningen har genomfört en inventering av kommunens verksamhetsfastigheters underhållsbehov och i samband med detta även kartlagt betydande byggnadskomponenter med en förbrukning som kan förväntas väsentligt skilja sig från byggnadens stomme med anledning av de nya redovisningsreglerna som gäller fr.o.m. 2014.

De nya reglerna för komponentavskrivning innebär att fastighetsunderhåll numera kan delas upp i tre kategorier: reinvestering, planerat underhåll och felavhjälpande underhåll. Före 2014 delades fastighetsunderhåll upp i bara två kategorier planerat underhåll respektive felavhjälpande underhåll.

### Beskrivning av ärendet

Utifrån underhållsbehovet och genomförd inventering av betydande byggnadskomponenter i kommunens verksamhetsfastigheter begär kommunstyrelsekontoret att reinvesteringsanslag om 12 000 tkr anslås för följande åtgärder:

<b>Reinvesteringar 2016</b>	<b>Belopp</b>	<b>Avskrivning</b>
Rådmansö skola sporthallen takomläggning	1 000 tkr	33 år
ROS stambyte, del av	4 000 tkr	50 år
Roden takomläggning, del av	1 350 tkr	33 år
Roden passagesystem	1 250 tkr	15 år
Grinds skyddsrum, takomläggning	300 tkr	25 år
Grindskolan ventilation, del av	1500 tkr	30 år
ROS kokgrytor 3st	600 tkr	20 år
Elljusspår, utbyte del av spåret	500 tkr	25 år
Hallsta skola, ventilation	1 500 tkr	12 år
<b>Summa</b>	<b>12 000 tkr</b>	



**Slut**

**Bilagor**

**Beslut skickas till**

Tom Grundell

Helén Lott

Annica Johansson

**POSTADRESS**  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
**ORGANISATIONSNUMMER**  
212000-0217

**BESÖKSADRESS**  
Estunavägen 14

**TELEFON**  
0176-710 00  
**TELEFAX**  
0176-711 04

**E-POST**  
kommunstyrelsen@norttalje.se  
**WEBB**  
norttalje.se

**PLUSGIRO**  
3 20 65-5  
**BANKGIRO**  
451-7694