



Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

§34

Dnr TKN 2021-221

Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5 Beslut

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:

Teknik- och klimatnämnden föreslår:

1. 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.
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.

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar för egen del att uppdra till tekniska kontoret tillägga följande att-satser:

*att hyresavtalet är skrivet med Förenade Care senast till kommunfullmäktige 21 juni
att utreda utökande av antalet laddstolpar.*

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. 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 5
Bilaga 1. Avsiktsförklaring hyresavtal

Beslutande sammanträde

Tommy Lundqvist (C) yrkar bifall till tekniska kontorets tjänsteutlåtande med följande tilläggsyrkande:
att hyresavtalet är skrivet med Förenade Care senast till kommunfullmäktige 21 juni

Sverker Nyman (S) yrkar bifall till tekniska kontorets tjänsteutlåtande med följande tilläggsyrkande:

att uppdra till fastighetsavdelningen utreda utökande av antalet laddstolpar.



Beslutsgång

Ordförande frågar först om teknik- och klimatnämndens arbetsutskott kan besluta i enlighet med tekniska kontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Tommy Lundqvist (C) och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Sedan frågar ordförande om teknik- och klimatnämndens arbetsutskott kan besluta i enlighet med tekniska kontorets tjänsteutlåtandes förslag med Tommy Lundqvist (C) tilläggsyrkande, och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Sedan frågar ordförande om teknik- och klimatnämndens arbetsutskott kan besluta i enlighet med tekniska kontorets tjänsteutlåtandes förslag med Sverker Nymans (S) tilläggsyrkande, och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen



Förvaltning och avdelning

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

Till: Teknik och Klimatnämndens arbetsutskott

Investeringsmedel för lokalanpassning av Roslagens sjukhus plan 5

Förslag till beslut

Teknik och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:
Teknik- och klimatnämnden föreslår:

1. 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.
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

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.

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.

Ärendet

Beskrivning

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 ambulerande 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.

Tidigare har det 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. Tio Hundra har idag cirka 10 platser på parkeringen med motorvärmastolpar.

I samband med att en eventuell ny hyresgäst (förenade Care) så behövs ytterligare cirka 15 platser för deras verksamhetsfordon, personal och besökare.

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.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

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
Oförutsett	2 800 tkr
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	1 576 tkr/år

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	3 421 tkr/år

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.

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
Teknisk Direktör
Tekniska kontoret

Caroline Isenborg
Tf Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Avsiktsförklaring hyresavtal

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen



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 Ved