



Kommunstyrelsen

§105

Dnr KS 2022-750

Investering 2022- Gevärsfaktoriet fuktskador Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå 1 800 tkr för reparation av fuktskador i Gevärsfaktoriet
2. Finansiering sker genom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2022
3. Tillkommande kapitalkostnad som uppkommer av investeringen uppgår till 126 tkr/år Roslagsmuseet år 2023-2042
4. Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom hyresnedsättning till Stiftelsen
5. Upphäva tidigare fattat beslut om uppgradering av entrélösning med hydrauliskt lyftbord.

Sammanfattning av ärendet

Vid de invändiga rivningsarbetena i Gevärsfaktoriet har det hittats en stor mängd rötskador som behöver åtgärdas. Detta fanns inte medtaget i tidigare ärende KS 2019-731. För att kunna åtgärda rötskadorna krävs ett anslag om 1 800. Uppkommen kostnad finansieras genom hyresnedsättning till stiftelsen Roslagsmuseet.

På grund av ökade kostnader föreslås att tidigare beslut om att uppgradera den utvändiga entrén med ett hydrauliskt lyftbord utgår för att delfinansiera fuktskador.

Teknik och klimatnämnden behandlade ärendet den 31 maj och beslutade i enlighet med förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande KS- Gevärsfaktoriet fuktskador
§63 TKN Investering 2022 Gevärsfaktoriet fuktskador(TKN 2022-284-1)

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med kommunstyrekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidskontoret



Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Natalie Larsson
Titel: Nämndsekreterare
E-post: Natalie.Larsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Investering 2022 Gevärsfaktoriet fuktskador

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå 1 800 tkr för reparation av fuktskador i Gevärsfaktoriet
2. Finansiering sker genom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2022
3. Tillkommande kapitalkostnad som uppkommer av investeringen uppgår till 126 tkr/år
4. Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom hyresnedsättning till Stiftelsen Roslagsmuseet år 2023-2042
5. Upphäva tidigare fattat beslut om uppgradering av entrélösning med hydrauliskt lyftbord.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Vid de invändiga rivningsarbetena i Gevärsfaktoriet har det hittats en stor mängd rötskador som behöver åtgärdas. Detta fanns inte medtaget i tidigare ärende KS 2019-731. För att kunna åtgärda rötskadorna krävs ett anslag om 1 800. Uppkommen kostnad finansieras genom hyresnedsättning till stiftelsen Roslagsmuseet.

På grund av ökade kostnader föreslås att tidigare beslut om att uppgradera den utvändiga entrén med ett hydrauliskt lyftbord utgår för att delfinansiera fuktskador.

Teknik och klimatnämnden behandlade ärendet den 31 maj och beslutade i enlighet med förslaget.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsen har tidigare beviljat anslag om totalt 22 800 tkr genom beslut KS§164, 2019-12-02 samt delegationsbeslut 2021-11-24, dnr KS2019-731. Utöver detta beviljades ett anslag om 1 000 tkr för uppgradering av den utvändiga entrélösningen från ramp till hydrauliskt lyftbord.

Entreprenaden är upphandlad och pågår nu med avtalad entreprenör.

Vid de invändiga rivningsarbetena har det upptäckts en stor mängd fukt- och rötskador i byggnadens bärande timmerstomme och takstolar på plan 2. Skadorna kommer av långvarigt läckage från tak och takkupor med bristfälliga plåtbeslagningar och bristfällig papp. Dessa skador har inte varit möjliga att upptäcka under projekteringsskedet.

Rötskador samt andra följdskador av läckage måste åtgärdas för att renoveringen av Gevärsfaktoriet skall kunna fortsätta som planerat. Samtidigt måste också orsakerna till skadornas uppkomst åtgärdas, dvs läckage i tak och takkupor. Det innebär bland annat utbyte av skadat timmer, utbyte av takpapp samt åtgärdande av plåtbeslagningar.

Omfattningen av dessa gick inte att förutse och kalkylerna har inte tagit höjd för så omfattande skador på byggnaden.

Exempel på skadat timmer:



I delegationsbeslut 2021-11-24, ingick att uppgradera den utvändiga entrén från en lösning med ramp till en lösning med hydrauliskt lyftbord. På grund av ökade kostnader föreslås det hydrauliska lyftbordet utgå för att delfinansiera fuktskadorna. En del av anslaget har förbrukats vid projektering, bygglov etc.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

De uppkomna skadorna är mycket svåra att överblicka och kostnadsberäkna, men bedömningen är att det kan kosta runt 2 500 tkr att åtgärda allt. Kostnaden innefattar bland annat projektering, material, speciell kompetens inom timmer, arbetstid samt entreprenörens ökade kostnader för väderskydd/ställning och förlängd tidsplan.

Kostnadsberäkning

Renovering rötskador	2 500 tkr
Avgår om lyftbord utgår	-700 tkr
Total summa	1 800 tkr

Tillkommande kapitalkostnad inklusive ränta uppgår till 126 tkr/år, räknat på en uppskattad internränta om 2% från 2023.

Beloppet är beroende av internräntan och kommer att justeras inför varje år utifrån beräknad internränta. Detta gör i samband med att internhyror räknas om inför kommande år.

Hyrestiden löper till och med år 2042, ianspråktagande planeras till år 2023. Hela investeringen skrivs därför av på 20 år för att vara fullt avskriven när hyrestiden tar slut.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tidplaner

KS	2022-06-07
Ianspråktagande	2023
Slutredovisning	2023

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Joakim Appelquist
Stabs och planeringschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilaga

§63 TKN Investering 2022 Gevärsfaktoriet fuktskador

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidskontoret

Teknik- och klimatnämnden

§63

Dnr TKN 2022-284

Investering 2022 Gevärsfaktoriet fuktskador Beslut

Teknik och klimatnämnden hemställer:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå 1 800 tkr för reparation av fuktskador i Gevärsfaktoriet
 2. Finansiering sker genom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2022
 3. Tillkommande kapitalkostnad som uppkommer av investeringen uppgår till 126 tkr/år
 4. Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom hyresnedsättning till Stiftelsen Roslagsmuseet år 2023-2042
 5. Upphäva tidigare fattat beslut om uppgradering av entrélösning med hydrauliskt lyftbord.
- Teknik och klimatnämnden beslutar för egen del:
6. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Vid de invändiga rivningsarbetena i Gevärsfaktoriet har det hittats en stor mängd rötskador som behöver åtgärdas. Detta fanns inte medtaget i tidigare ärende KS 2019-731. För att kunna åtgärda rötskadorna krävs ett anslag om 1 800. Uppkommen kostnad finansieras genom hyresnedsättning till stiftelsen Roslagsmuseet.

På grund av ökade kostnader föreslås att tidigare beslut om att uppgradera den utvändiga entrén med ett hydrauliskt lyftbord utgår för att delfinansiera fuktskador

Beslutsunderlag

Tjut Gevärsfaktoriet fuktskador 2022-05-23

Beslutande sammanträde

Jäv

Per-Åke Jeansson (S) meddelar jäv och deltar inte i ärendet.

Yrkanden

Jörgen Jansson (M) yrkar att teknik- och klimatnämnden beslutar i enlighet med beslutsförslaget i tekniska kontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Beslutsgång

Ordförande frågar om teknik- och klimatnämnden kan besluta i enlighet med Jörgen Jansson (M) yrkande och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidskontoret
Paragrafen är justerad



Tekniska kontoret/Fastighetsavdelningen

Handläggare: Johan Jönsson
Titel: Projektledare
E-post: Johan.jonsson@norrtalje.se

Till: Teknik och klimatnämnden

Investering 2022 Gevärsfaktoriet fuktskador

Förslag till beslut

Teknik och klimatnämnden hemställer:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå 1 800 tkr för reparation av fuktskador i Gevärsfaktoriet
2. Finansiering sker genom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2022
3. Tillkommande kapitalkostnad som uppkommer av investeringen uppgår till 126 tkr/år
4. Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom hyresnedsättning till Stiftelsen Roslagsmuseet år 2023-2042
5. Upphäva tidigare fattat beslut om uppgradering av entrélösning med hydrauliskt lyftbord.

Teknik och klimatnämnden beslutar för egen del:

6. Ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Vid de invändiga rivningsarbetena i Gevärsfaktoriet har det hittats en stor mängd rötskador som behöver åtgärdas. Detta fanns inte medtaget i tidigare ärende KS 2019-731. För att kunna åtgärda rötskadorna krävs ett anslag om 1 800. Uppkommen kostnad finansieras genom hyresnedsättning till stiftelsen Roslagsmuseet.

På grund av ökade kostnader föreslås att tidigare beslut om att uppgradera den utvändiga entrén med ett hydrauliskt lyftbord utgår för att delfinansiera fuktskador.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsen har tidigare beviljat anslag om totalt 22 800 tkr genom beslut KS§164, 2019-12-02 samt delegationsbeslut 2021-11-24, dnr KS2019-731. Utöver detta beviljades ett anslag om 1 000 tkr för uppgradering av den utvändiga entrélösningen från ramp till hydrauliskt lyftbord.

Entreprenaden är upphandlad och pågår nu med avtalad entreprenör.

Vid de invändiga rivningsarbetena har det upptäckts en stor mängd fukt- och rötskador i byggnadens bärande timmerstomme och takstolar på plan 2. Skadorna kommer av långvarigt läckage från tak och takkupor med bristfälliga plåtbeslagningar och bristfällig papp. Dessa skador har inte varit möjliga att upptäcka under projekteringskedet.

Rötskador samt andra följskador av läckage måste åtgärdas för att renoveringen av Gevärsfaktoriet skall kunna fortsätta som planerat. Samtidigt måste också orsakerna till skadornas uppkomst åtgärdas, dvs läckage i tak och takkupor. Det innebär bland annat utbyte av skadat timmer, utbyte av takpapp samt åtgärdande av plåtbeslagningar.

Omfattningen av dessa gick inte att förutse och kalkylerna har inte tagit höjd för så omfattande skador på byggnaden.

Exempel på skadat timmer:



I delegationsbeslut 2021-11-24, ingick att uppgradera den utvändiga entrén från en lösning med ramp till en lösning med hydrauliskt lyftbord. På grund av ökade kostnader föreslås det hydrauliska lyftbordet utgå för att delfinansiera fuktskadorna. En del av anslaget har förbrukats vid projektering, bygglov etc.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

De uppkomna skadorna är mycket svåra att överblicka och kostnadsberäkna, men bedömningen är att det kan kosta runt 2 500 tkr att åtgärda allt. Kostnaden innefattar bland annat projektering, material, speciell kompetens inom timmer, arbetstid samt entreprenörens ökade kostnader för väderskydd/ställning och förlängd tidsplan.

Kostnadsberäkning

Renovering rötskador	2 500 tkr
Avgår om lyftbord utgår	-700 tkr
Total summa	1 800 tkr

Tillkommande kapitalkostnad inklusive ränta uppgår till 126 tkr/år, räknat på en uppskattad internränta om 2% från 2023.

Beloppet är beroende av internräntan och kommer att justeras inför varje år utifrån beräknad internränta. Detta gör i samband med att internhyror räknas om inför kommande år.

Hyrestiden löper till och med år 2042, ianspråktagande planeras till år 2023. Hela investeringen skrivs därför av på 20 år för att vara fullt avskriven när hyrestiden tar slut.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tidplaner

KS	2022-06-07
Ianspråktagande	2023
Slutredovisning	2023

Linda Edgren

Caroline Isenborg

Teknisk Direktör
Tekniska kontoret

T.f. Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilaga

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidskontoret