



**Samhällsbyggnadsavdelningen/Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Tilläggsanslag Kristinagården äldreboende brandskyddsåtgärder

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

- 1 Tidigare beviljat reinvesteringsanslag utökas med 7 000 tkr till totalt 21 700 tkr för brandskyddsåtgärder i Kristinagårdens äldreboende.
- 2 Finansiering sker med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2024.
- 3 Total kapitalkostnad som uppkommer, uppgår till 1 302 tkr/år (år 1)
- 4 Uppkommen kapitalkostnad finansieras genom hyresintäkter från Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I dagsläget finns ett framtaget förfrågningsunderlag för brand- och ventilationsåtgärder som uppfyller alla myndighetskrav för projektet gällande brandskyddsåtgärder på Kristinagårdens äldreboende. De brandåtgärder som nu genomförs kommer att markant öka säkerheten både för de boende och för fastigheten i stort. Projektet behöver ett tilläggsanslag på 7 000 tkr för att kunna genomföras som planerat.

Total kostnad är 21 700 tkr. Total kapitalkostnad som uppkommer är 1302 tkr (år 1) 2025.

### Ärendet

#### Beskrivning

Projektet startade i början av 2015 för att åtgärda en undermålig ventilation i byggnaden som inrymmer äldreboendet Kristinagården. Projektet har försenats av följande orsaker:

- Räddningstjänsten genomförde en tillsyn av brandsäkerhet under år 2015 vilket resulterade i ett föreläggande. Punkterna i föreläggandet åtgärdades under år 2016.
- Föreläggande från Arbetsmiljöverket om att bygga om våtutrymmen i byggnaden (56 lgh). Badrummen åtgärdades mellan år 2017 och år 2019 under pågående verksamhet.
- Under år 2018 inkom en orosanmälan från en boende gällande bristande brandsäkerhet på Kristinagården. 2019 genomfördes en inventering av en extern brandkonsult, där ytterligare brister identifierades utöver de som åtgärdats 2016.
- Under 2020 pausades arbetet pga. de mycket hårda besöksrestriktioner på alla vård- och äldreboenden som infördes under Covid19 (Regeringens beslut 1 april 2020).

Under 2021 gjordes ett omtag och underlag inklusive kalkyl för både ventilation och brandskydd togs fram. Projektering påbörjades under 2022. Byte av projektledare under 2023 resulterade i att omfattningen detaljerades, modellfiler, detaljritningar och förfrågningsunderlag tas fram för brand- och ventilationsåtgärder som uppfyller alla myndighetskrav för projektet gällande brandskyddsåtgärder på Kristinagårdens äldreboende.

I tidigare beslut från kommunstyrelsen i februari 2022 tilldelades 14 700 tkr för ventilation och brandåtgärder i fastigheten.

Projektet är nu i ett utförandeskede och ser ut att bli mer kostsamt än vad som bedömdes när ärendet skrevs fram år 2021. Kostnadsutvecklingen på material och tjänster har ökat med ca 40% under de senaste åren. Projektet behöver därför ett tilläggsanslag på 7 000 tkr för att kunna genomföras som planerat. Kalkylen för projektet är nu uppdaterad utifrån kostnadsläget år 2024. De brandåtgärder som nu genomförs kommer att markant öka säkerheten både för de boende och för fastigheten i stort. Totalt behöver projektet 21 700 tkr för att kunna genomföras.

Utförande av ventilation och brandskyddsåtgärder i Kristinagården är planerat att ske under sommaren 2024 och slutföras under Q3 2025.

### Lagkrav

Lag 2003:778 om skydd mot olyckor (LSO)

SBF 110:8, Regler för brandlarm

Boverkets byggregler BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BBR27

Arbetsmiljöverkets föreskrifter om skyltar och signaler AFS 2008:13 med ändringar t.o.m. AFS 2014:40

### Koppling till gällande styrdokument

Policy för inköp och upphandling

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

#### Ekonomisk kalkyl

Byggekostnader	16 900 tkr
Byggherrekostnad	3 100 tkr
Oförutsett	1 700 tkr
Totalt	21 700 tkr

Kostnader komponent fördelas enligt nedan:

Komponent	Andel	Kostnad	Avskrivning år 1
Byggnad invändigt 25 år	15%	3 255 tkr	130 tkr
Sprinklerinstallation 25 år	35%	7 595 tkr	304 tkr
Ventilationsinstallationer 25 år	30%	6 510 tkr	261 tkr
EL-installationer 20 år	20%	4 340 tkr	173 tkr
Summa		21 700 tkr	868 tkr

Uppkommen ränta år 1 (internränta 2,0 % 2024) är 434 tkr.

Total kostnad, dvs avskrivning kapitalkostnader inklusive ränta uppgår till 1302 tkr/år (år 1) 2025.

Tidigare anslag är 14 700 tkr och i detta ärende sökts utökat anslag om 7 000 tkr.

Totalt anslag är 21 700 tkr.

Inga kvarstående kapitalkostnader finns på de byggdelar som avses renoveras.

Om projektet inte genomförs med ventilation- och brandåtgärder kommer fastigheten med största sannolikhet få ett myndighetföreläggande med ett vitesbelopp kopplat till ett föreläggande. Det kan med största sannolikhet sluta med en stängning av vård- och omsorgsboendet i Kristinagården.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Föreläggande från Räddningstjänsten respektive Arbetsmiljöverket har gjort att projektet tagit längre tid än planerat. Utöver det så har covidperioden på omkring ett år med hårda restriktioner för dessa typer av miljöer också medfört att man inte har fått tillgång och möjlighet att utföra undersökningar eller allra minst genomföra ett projekt med en pågående verksamhet med vård- och äldreboende.

Kostnadsökningen beror främst på att material och tjänster har ökat med ca 40% under de senaste åren. Projektet behöver därför ett tilläggsanslag på 7 000 tkr för att kunna genomföras som planerat. Total behövs 21 700 tkr för att projektet ska kunna genomföras.

Med de åtgärder som nu avses utföras i detta projekt så kommer Norrtälje kommun att uppfylla de myndighetskrav som ställs. De brandåtgärder som nu genomförs kommer att markant öka säkerheten både för de boende och för fastigheten i stort.

## Tidplaner

Förväntade beslutsinstanser:

Samhällsbyggandsutskottet	2024-04-24
Kommunstyrelsen	2024-05-06
Kommunfullmäktige	2024-05-20
Genomförande	Q3 2024-Q3 2025
Slutredovisning	Q4 2025

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Bjarne Eriksson  
Tf. fastighetschef  
Fastighetsenheten

## Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Fastighetsenheten  
Ekonomiavdelningen