

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Robert Hammarstedt
Chef fastighet och facility

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-16

1 (10)

Diarienummer

2017 / KSM0606 301

Kommunstyrelsen

Nya LSS bostäder Strand och Hanviken

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

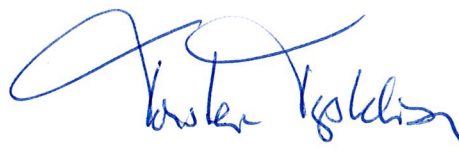
1. Utöka investeringsmedel för LSS bostäder med:
9 800 000 kronor för LSS Hanviken till 29 800 000 kronor.
7 700 000 kronor för LSS Strand 27 700 000 kronor.
2. Investeringen kommer att generera en preliminärt tillkommande hyra till Socialförvaltningen med;
432 930 kronor/år för LSS Hanviken. Preliminär total hyreskostnad blir 1 732 930 kronor/år för boendet
307 794 kronor/år för LSS Strand. Preliminär total hyreskostnad blir 1 607 794 kronor för boendet
Hyran idag för Granbacken är 515 400 kronor som försvinner i samband med rivningen.
3. Investeringen finansieras vid behov med lån. Upplåningen ryms inom befintlig låneram. Frågan om utökat driftanslag för verksamheten ska prövas i arbetet med kommunplan 2020.



Kommunstyrelseförvaltningen



Britt-Marie Lundberg-Björk
stf kommundirektör



Torstein Tysklind
ekonomichef

Sammanfattning

I samband med lokalförsörjningsprocessen 2017 har följande behov identifierats, det handlar om:

- Två stycken Gruppbestäder LSS.

I kommunplan 2017 beslutades investeringsmedel om 40 miljoner kronor för gruppbestäderna.

Detaljplanering för LSS boende på Stjärnvägen är genomförd och detaljplanen har vunnit laga kraft. Planerad byggstart för LSS boendena är kvartal 4 2018, beräknad produktionstid 14 månader.

Förslagen är nu detaljprojekterade. På grund av oförutsedda förutsättningar har projektkostnaden ökat. För LSS Hanviken är detta ett behov av ökad omfattning av geotekniska undersökningar av markförhållanden, ökade kostnader för framtagande av kvalitetsprogram i detaljplaneärendet samt ökad entreprenadkostnad på grund av rådande marknadsläge. För LSS Strand är detta en ökad omfattning av geotekniska, samt miljötekniska undersökningar av markförhållanden, behov av fastighetsreglering samt ökad entreprenadkostnad på grund av rådande marknadsläge.

Ny investeringsbudget är;
29 800 000 kronor för LSS Hanviken
27 700 000 kronor för LSS Strand

Det ger en preliminär hyreskostnad på;
1 732 930 kronor/år för LSS Hanviken
1 607 794 kronor/år för LSS Strand

Utifrån den utökade kostnaden, som avviker hela 44 % från den befintliga investeringsramen har en utredning gjorts för att visa på vilka handlingsalternativ kommunen har. Kommunen har inte möjlighet att avvakta med att bygga LSS Strand. Det finns redan ett behov av platser, och en försening innebär risk för att bland annat viteskostnader kan uppstå.

Därför har det utrett vilka konsekvenser och risker det skulle innebära att i dagsläget bara bygga LSS Strand och avvakta med LSS Hanviken. Utredningen visar att den pågående upphandlingen skulle behöva avbrytas, och vi skulle behöva göra en ny upphandling av enbart LSS Strand. Det skulle innebära en försening av projektet under upphandlingstiden.

Utredningen har också tittat på lägste möjliga kostnad för att i ett senare skede bygga klart LSS Hanviken med en prefabricerad lösning. Utredningen visar att det sannolikt skulle kunna bli billigare, men att det både innebär vissa kostnadshöjningar och risker för kostnadshöjningar samt andra oönskade konsekvenser. Därför förordas att man trots den högre kostnaden ändå går vidare och bygger båda bostäderna nu.

Beskrivning av ärendet

I samband med lokalförsörjningsprocessen 2017 har följande behov identifierats, det handlar om:

- Två Gruppboendestäder LSS.

Detaljplanering för LSS boende på Stjärnvägen är genomförd och detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planerad byggstart för LSS boendena är oktober 2018, färdigställt oktober 2019.

På grund av oförutsedda förutsättningar har projektkostnaden för LSS Hanviken ökat. Detta beror på;

- Ökade kostnader för framtagande av kvalitetsprogram och dagvattenutredning i detaljplaneärende
- Tillkommande lägenhet i separat byggnad.
- Ökat behov av schakt för kommunal fiber
- Ökad omfattning av geotekniska undersökningar
- Ökade byggherrekostnader
- Ökad projekteringskostnad på grund av rådande marknadsläge
- Ökad entreprenadkostnad på grund av rådande marknadsläge

Ökad projektkostnad för LSS Hanviken uppgår till 9 800 000 kronor, fördelat enligt följande;

Kvalitetsprogram och dagvattenutredning	700 000 kronor
Tillkommande lägenhet	1 300 000 kronor
Schakt för kommunal fiber	300 000 kronor
Geotekniska undersökningar	100 000 kronor
Ökade byggherrekostnader	500 000 kronor
Ökad projekteringskostnad	1 500 000 kronor
Ökad entreprenadkostnad	5 400 000 kronor

På grund av oförutsedda förutsättningar har projektkostnaden för LSS Strand ökat. Detta beror på;

- Behov av fastighetsreglering och dagvattenutredning
- Schakt för kommunal fiber
- Ökad omfattning av geotekniska undersökningar
- Ökade byggherrekostnader
- Ökad entreprenadkostnad på grund av rådande marknadsläge
- Ökad projekteringskostnad på grund av rådande marknadsläge.

Ökad projektkostnad för LSS Strand uppgår till 7 700 000 kronor, fördelat enligt följande;

Fastighetsreglering och dagvattenutredning	600 000 kronor
Schakt för kommunal fiber	400 000 kronor
Geotekniska undersökningar	200 000 kronor
Ökade byggherrekostnader	500 000 kronor
Ökad projekteringskostnad	1 200 000 kronor
Ökad entreprenadkostnad	4 800 000 kronor



Ny investeringsbudget är;
29 800 000 kronor för LSS Hanviken
27 700 000 kronor för LSS Strand

Det ger en preliminär hyreskostnad på;
1 732 930 kronor/år för LSS Hanviken en utökning med 432 930 kr/år.
1 607 794 kronor/år för LSS Strand en utökning med 307 794 kronor / år.

Den utökade hyreskostnaden ska betalas av socialnämnden. Socialnämnden har i sitt anslag fått medel för att driva gruppbostäderna. Den höjda hyreskostnaden kan medföra behov av höjda anslag för socialnämnden med totalt 740 724 kronor från och med 2019. Denna fråga ska prövas i arbetet med kommunplan 2020.

När det gäller LSS Hanviken så ska den ersätta gruppboستaden Granbacken som måste rivs för att möjliggöra exploateringen vid Granängstorget. Markförsäljning vid Granängstorget bör kunna ge betydande intäkter för kommunen, som väl kan komma att kompensera en förhöjd byggkostnad för LSS Hanviken. Det kan dock vara vanskligt att hantera en förhöjd hyra på något annat sätt än att ge socialnämnden ett högre anslag. Det är också så att en lägre byggkostnad för LSS Hanviken skulle innebära ett ännu större nettoöverskott av en framtida markförsäljning.

Ny bedömning av ärendet

De föreslagna kostnaderna för byggandet av LSS gruppbostäder är mycket hög. En mer normal kostnad för byggande av en sådan bostad har de senaste åren har legat i området 14-16 mnkr. Därför har den fastställda ramen på 20 mnkr per gruppbostad bedömts som rimlig.

Den föreslagna kostnaden på 27,7 respektive 29,8 mnkr totalt 57,5 mnkr är 44 % högre än det budgeterade utrymmet. Kostnaden bör relateras till att det rör sig om bostäder för 6 respektive 7 personer. Kostnaden för varje person är således över än 4 mnkr.

I och med att kostnaden så kraftigt avviker från den budgeterade ramen behövs ett beslut om utökat investeringsram för de två gruppbostäderna från



kommunfullmäktige. Inför ett sådant beslut bör en prövning göras av de alternativ som föreligger

Faktorer som påverkar kostnaderna

Den höga kostnaden bedöms bero på flera faktorer.

- Det råder högkonjunktur på byggmarknaden nu. Den höga efterfrågan driver upp priset på nyproduktion.
- Planerings- och projekteringskostnader
Under de närmaste 10-15 åren bedöms att kommunen kommer att behöva bygga flera gruppbestäder. Därför har man önskat ta fram ritningar för en typbostad, som kommunen kan använda vid framtida byggnationer.
- Ambitionsnivåer
I samarbete med förvaltningen har utformningen av bostaden tagits fram. Typbostaden har något högre standard än den minimistandard som har fastslagits för gruppbestäder. Detta gäller både boendemiljö och arbetsmiljö.
- Energieffektivitet
Bostäderna har projekterats för att ha en energiförbrukning som är ca: 20% under BBR kraven. Detta kommer att innebära lägre driftkostnad och lägre miljöpåverkan
- Utseende
Det har varit viktigt att åstadkomma en gruppbestad med ett tilltalande utseende.
- Markförhållanden
Kostnader har tillkommit för geotekniska undersökningar. Vissa saneringskostnader har tillkommit för att iordningställa tomterna för byggnation. Saneringskostnaderna kommer inte ingå i projektkostnaden, utan bokföras som en driftkostnad mot kommunens resultat.

Behovet av LSS bostäder

LSS Strand är planerat för att möta ett ökat behov av gruppbestäder. Kommunen har redan brukare som väntar på plats i gruppbestad. Det finns



ytterligare brukare som inom närmsta åren som kommer att behöva plats. Kommunen har ett ansvar att erbjuda dessa medborgare en plats och om vi inte fullföljer det ansvaret kan vi drabbas av vite. Ett vite bedöms ligga omkring 1,25 mnkr om året per plats. Om kommunen inte tillhandahåller plats medför detta även effekter i LSS-utjämningsystemet på närmare 1 mnkr per plats/år. Den faktiska driftseffekten om vi inte bygger nu och vite skulle utdömas bedöms ha av socialförvaltningen bedömts till ca 12,0 mnkr årligen. Det innebär att det inte är möjligt att avvakta med byggandet av denna gruppbostad.

LSS Hanviken däremot ska alltså ersätta gruppbostraden Granbacken för att möjliggöra exploateringen vid Granängstorget. När detta måste ske är mer osäkert. Planen för området är ännu inte antagen, och vi bör kunna vänta åtminstone 2-3 år innan LSS Hanviken behöver stå klart.

Bygga en, avvakta med den andra

I och med att behovet är mest pressande för LSS Strand har alternativet att avvakta med att bygga LSS Hanviken utretts. Då skulle kommunen kunna göra ett omtag med planeringen av LSS Hanviken och upphandla denna i ett senare skede, förhoppningsvis till ett rimligare pris. Nedan bedöms effekterna av detta från upphandlings och ekonomisk synvinkel.

Upphandlingseffekter

De två gruppbostraderna har upphandlats som en enhet, för att om möjligt få ett lägre pris. Anbudet har kommit in och utvärderats, men i och med att priset avviker så kraftigt från budgeterad ram har man avvaktat med att lämna tilldelningsbesked i upphandlingen.

I och med att gruppbostraderna har upphandlats som en enhet bedöms det svårt att fråga anbudsgivarna om de skulle kvarstå vid sitt anbud om bara en av bostäderna ska byggas. En sådan förändring skulle innebära betydande risk för ett överklagande och därmed förseningar i projektet. Dessutom påverkas prispåbilden sannolikt negativt om vi enbart vill bygga en av gruppbostraderna.

Om bara LSS Strand ska byggas bör upphandlingen avbrytas och en ny upphandling inledas. Detta innebär en försening av projektet i åtminstone 2-4 månader.

Kostnadseffekter.

För LSS Strand skulle en ny upphandling av enbart denna gruppbostad innebära en risk för en prishöjning som är svår att fastställa i kronor. Det kan röra sig om betydande belopp.

När det gäller effekterna för LSS Hanviken är bilden svårare. Att avvakta med att bygga bostaden i 2-3 år skulle kunna medföra att högkonjunkturen på byggmarknaden avmattas, och ett lägre pris i framtiden. Detta är ett rimligt scenario utifrån de tendenser som finns på marknaden i dag. Samtidigt är det mycket osäkert både när det gäller *om* det inträffar och vilka prisseffekter det skulle innebära.

Den viktiga frågan är vad som är alternativkostnaden om vi inte bygger bostaden nu, och vilka kostnadseffekter detta kan ge.

Under planerings och projekteringsfasen har kommunen övervägt att i stället för att ta fram en egen typbostad köpa en färdigproducerad lösning. I det sammanhang har kommunen fått prisförslag för två alternativa lösningar som båda bygger på prefabricerade moduler. Båda alternativen innebär att kommunen ansvarar för mark- och grundarbeten, och att leverantören ställer modulerna på en färdig grund. Det är stor skillnad i pris för de två lösningarna, det ena är en enkel lösning som följer byggstandarden. Den andra lösningen rör sig om en mer genomarbetad lösning med ett passivhus som skulle innebära sänkta driftskostnader. Därför varierar priserna för bostäderna kraftigt, den rimliga lösningen kostar 9,0 mnkr, den dyrare hela 18,2 mnkr.

Till detta tillkommer kostnader för mark- och grundarbeten, kostnaden för den tillkommande boendemodul som är planerad i anslutning till LSS Hanviken samt övriga kostnader. Dessa kostnader bedöms till hela 12,0 mnkr. Det är vanligt i projekt att markarbeten uppgår till hela 50 % av byggkostnaden. Utöver detta kommer de kostnader som redan är nedlagt i projektet, vilket rör sig om 4,3 mnkr. Detta är exklusive saneringskostnader för marken som tas på driften.

Alternativkostnaden vid det rimligaste alternativet skulle således vara

Redan nedlagda kostnader	4,3 mnkr
Tillkommande kostnader i egen regi	12,0 mnkr



Kostnader för modul byggd gruppbostad	9,0 mnkr
Total alternativkostnad	<u>25,3 mnkr</u>

Denna kostnad ska jämföras med den offererade kostnaden på 29,8 mnkr, och innebär en prisdifferens på 4,5 mnkr. Kostnaden för den prefabricerade lösningen bedöms som den absolut lägste kostnaden kommunen skulle uppnå för att bygga LSS Hanviken i dagsläget.

En senareläggning av LSS Hanviken skulle även innebära att den schaktning som redan är gjord på fastigheten för att möjliggöra en byggnation skulle få göras om. Först måste marken återställas i närtid, sedan måste ny schaktning genomföras när grundarbetena påbörjas.

Sammanfattningsvis innebär detta handlingsalternativ följande konsekvenser:

- Risk för prishöjning för LSS Strand vid ny upphandling (se ovan).
- Risk för att prisbilden även förändras för LSS Hanviken vid ett senarelagt projekt
- Tillkommande schaktkostnader LSS Hanviken
- En betydligt enklare standard på LSS Hanviken vilket i framtiden kan innebära att standarden upplevs som orättvis
- Lägre energistandard och högre driftkostnader på LSS Hanviken.
- Arbetet med framtagande av typbostad blir en förgäveskostnad, som kommunen inte får nytta av i framtiden.
- Detaljplanen för LSS Hanviken är tagen utifrån den utformning bostaden har i dag. En förändrad utformning kan innebära att detaljplanen måste omarbetas.

Ekonomichefens bedömning av ärendet

Ekonomichefen bedömer, utifrån de alternativ och konsekvenser som utretts ovan att den eventuella lägre kostnad på omkring 4,5 mnkr som kommunen skulle kunna få inte uppvägs av de konsekvenser och risker för kostnadsökningar som ett omtag omkring LSS Hanviken skulle ge. Därför förordas att kommunen går vidare med de inkomna anbuden och att investeringsramen för de två projekten utökas.

Ärendets hantering

Beslutsprocessen i detta ärende kan inte sägas ha varit tillfredsställande. Det är inte önskvärt att komma i en situation där beslut om kraftiga kostnadshöjningar måste fattas i smala tidsfönster. Den uppkomna situationen identifierar tydligt en del av de problem vi har med vår investeringsprocess. Ärendet borde ha varit upp till politiskt beslut innan vi valde att gå ut med en upphandling. Ärendets hantering har inte heller följt kommunens projektmodell.

Ekonomichefen har redan ett uppdrag att arbeta för att utveckla kommunens investeringsprocess för att komma tillrätta med de problem vi ser i hanteringen av investeringsärenden. Arbete pågår med att ta fram en uppdaterad investeringsprocess. Detta arbete är långt kommit, men behöver förankras med de avdelningar i kommunen som arbetar med att genomföra investeringar, stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsavdelningen. De problem vi sett i hanteringen av detta ärende ska tas med när förslaget till uppdaterad investeringsprocess läggs fram.

