

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Tid och plats: Kommunstyrelsens arbetsutskott kallas till sammanträde 2022-09-19 kl. 8:30 i kommunhuset, Hävringe 293

Catharina Fredriksson
Ordförande

Mårten Johansson
Sekreterare

Kommunstyrelsens arbetsutskott 19 september 2022

DiarieNr	Beslutsärenden
KS.2022.17	Uppdrag om att upprätta föredragningslista med förslag till beslut

Kommunstyrelsens sammanträde 5 oktober 2022

KS.2022.1 Informationer och föredragningar

8:30-9:45	Personaltäma - HR <ul style="list-style-type: none">Hälsöfrämjande åtgärder/aktiviteterSjukfrånvarostatistikMångfaldsarbete
10:00-10:30	Projektet Prismen 6 - Kustbostäder
10:30-11:00	Krisberedskap och civilt försvar - Säkerhetsstrategi
11:00-12:00	Genomlysning av Vuxenutbildning - Ekonomi
13:15-13:45	Statutsinventeringen Ramdalsanläggningen - Ramböll

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Nr	DiarieNR	Beslutsärenden	Sida
1.	KS.2021.43	Uppdrag att förebygga skadegörelse och klotter	3
2.	KS.2022.115	Strategisk planering av äldreomsorgsförvaltningens framtida lokalanvändande och utformning	5
3.	KS.2021.135	Rapport från statusinventeringen av sporthall och simhall, Ramdalsanläggningen	33
4.	KS.2021.135	Ansökan om planbesked för sim- och sporthall på Kollegiet 1 och del av Oxelö 8:20	35
5.	KS.2022.116	Begäran om ersättning från Vinterklasen AB avseende fastigheten Vildvinet Inget underlag till arbetsutskottet. Underlag bifogas kallelsen till kommunstyrelsen.	
6.	KS.2022.27	Avräkning barn- och elevpeng 2022 Inget underlag i kallelse till arbetsutskottet. Underlaget presenteras för arbetsutskottet vid sittande bord.	
7.	KS.2022.13	Anslag för förändring av hyror och kapitalkostnader Inget underlag till arbetsutskottet. Underlag bifogas kallelsen till kommunstyrelsen.	
8.	KS.2022.3	Redovisning av delegationsbeslut	
9.	KS.2022.2	Delgivningar till kommunstyrelsen	37
10.	KS.2022.4	Information från kommunalråd och kommunchef	
11.	KS.2022.23	Delårsrapport 2022 Inget underlag till arbetsutskottet. Underlag bifogas kallelsen till kommunstyrelsen.	
12.	KS.2022.94	Redovisning av ej besvarade motioner och medborgarförslag	39
13.	KS.2022.47	Redovisning av partistöd 2021 och utbetalning 2023	40
14.	KS.2022.68	Kommunstyrelsens balanslista 2022 Arbetsmaterial. Behandlas på sammanträdet.	42



Datum
2022-09-06

Dnr
KS.2021.43

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Niklas Thelin
la Synneborn

Kommunstyrelsen

Uppdrag att förebygga skadegörelse och klotter

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Redovisningen godkänns.
2. Uppdraget återrapporteras vid kommunstyrelsens sammanträden i mars och oktober 2023.

2. Sammanfattning

Mot bakgrund av återkommande skadegörelse i Oxelösund under 2020-2021 gav kommunstyrelsen (KS 2021-03-17, § 40) kommunchefen i uppdrag att föreslå åtgärder som kan bidra till en ökad trygghet och minskade skador

En antal åtgärder har genomförts under 2021 och våren/sommaren 2022. Det handlar såväl om utbildningsinsatser, där förhoppningen är att effekter ska uppnås på sikt, som mer kortsiktiga tekniska lösningar.

Många åtgärder har haft kommunens skolor i fokus eftersom dessa är särskilt utsatta för skadegörelse. Förhoppningen är att goda effekter ska uppnås och att erfarenheter från detta arbete ska kunna omsättas även på andra utsatta miljöer i kommunen.

3. Genomförda åtgärder

- Utökad rondering av väktarbolag kring utsatta skolor sommaren 2021.
- Platsanalys av Ramdalsområdet 2021 i syfte är att identifiera platser och/eller attribut som kan bidra till ökad risk för brott, störningar och upplevelser av otrygghet.
- Platsanalys av Brevik/Campusområdet 2022 i syfte att öka tryggheten samt att minska den motorburna aktiviteten.
- BRÅ ambassadör ferieplatser 2021 och 2022 för ungdomar. Syfte att öka ungas engagemang att bidra till ökad trygghet och att bidra till brottsförebyggande åtgärder.
- BRÅ ambassadörerna 2022 producerade kampanjer; Informationsfilm kommunens Facebook "Kom in på gymnasiet" om kommunens aktivitetsansvar (KAA). "Stoppa skadegörelsen" i ambassadörernas egna sociala medier (14 000 visningar).
- Uppsökandeverksamhet (fältarbete) av fritidsledare, ungdomsstödare och aktivitetspedagoger.

Datum
2022-09-06

KS.2021.43

- Tekniska lösningar på utsatta skolor, som okrossbara fönster, utökad belysning och hinder för takklättring.
- Utbildningsinsatser genom effektiv samverkan för trygghet (EST), med arbetets syfte och mål i fokus.
- Inför skolstart HT 2022 spridning av checklistor för att förebygga brand, skadegörelse och inbrott.
- Utbildning av kontaktombud för Grannsamverkan samt ett utökat antal samverkansområden
- Ansökan om tillstånd till kameraövervakning av utsatta skolor har beviljats av Integritetsskyddsmyndigheten, men inget beslut i frågan har fattats. Kostnad för kamerabevakning av Blåklockans förskola, Peterslunds förskola och skola, Breviksskolan samt Ramdalsskolan beräknas till ca 500 tkr per år.

Johan Persson
KommunchefIa Synneborn
HållbarhetsstrategNiklas Thelin
Säkerhetsstrateg**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från kommunstyrelseförvaltningen 2022-09-06

Beslut till:Kommunchef (FK)
Hållbarhetsstrateg (FK)



Strategisk planering av äldreomsorgsförvaltningens framtida lokalanvändande och utformning

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen ställer sig bakom de delar i lokalutredningens rapport som är gemensamma för de olika alternativen och ger i uppdrag att starta planeringen av dessa investeringar
- En styrgrupp för behandling och framtagande av beslut för den strategiska planeringen av äldreomsorgsförvaltningens framtida lokalanvändande tillskapas.
- Den politiska representationen i styrgruppen beslutas av kommunstyrelsen vid sittande sammanträde
- Som beredningsgrupp till styrgruppen utses ekonomichef, kommunchef, förvaltningschef äldreomsorgsförvaltningen samt fastighetsekonom
- Föreslagen styrgrupp återkommer till kommunstyrelsens sammanträde i december 2022 med förslag till beslut gällande det strategiska valet för äldreomsorgsförvaltningens lokalanvändande.

2. Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen och äldreomsorgsförvaltningen har tillsammans med konsultföretag WSP utfört en lokalutredning för att identifiera kommunens förutsättningar att tillhandahålla ändamålsenliga lägenheter och personalytor för sina äldreboenden. Kommunens lokalförsörjning har analyserats i en scenarioplanering som sträcker sig fram till år 2030 och byggnaders livslängd till 2050. Teknisk och ekonomisk analys har genomförts på befintliga äldre byggnader inom området Björntorp avseende nulägesstatus och möjliga ombyggnadsåtgärder.

I rapporten framgår slutsatser med motiv och etappindelning utifrån ett investeringsperspektiv och befolkningsprognos. Rapporten visar olika möjliga scenarion. Oxelösunds kommun behöver ta ställning till vilket scenario som ska vara vägledande för kommunens framtida lokalanvändande och utformning.

Gemensamt för samtliga scenarion är.

- Björntorp Klockartorpsvägen 1, föreslås inte vara aktuell för någon större ombyggnation. Främst på grund av omfattande kostnader då det är en äldre byggnad med stora brister. I stället förslås en renovering i mindre omfattning, för att säkerställa godtagbar funktionalitet fram till 2030, då den förväntas ersättas av andra lokaler. Renovering i mindre omfattning beräknas starta under 2023 för att lokalerna ska kunna användas som evakueringslokaler när andra delar av Björntorp byggs om.

Datum

2022-09-05

KS.2022.115

- Björntorp Klockartorpsvägen 3, bedöms lämplig för en större ombyggnad till fortsatt användning som äldreboende fram till år 2050. Renovering av första etappen beräknas starta under 2023 och utföras i två etapper fördelat efter hur ventilationen förser ytorna.
- Björntorp Klockartorpsvägen 1G, som innebär nybyggnad av etapp 2, bör genomföras utan dröjsmål, så fort beslut om budget 2023 är antagen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att ställa sig bakom ovan gemensamma delar i lokalutredningens rapport och att planering för dessa kan starta.

Behov av fortsatt utredning och behandling för förslag till beslut.

- **Beslut behöver tas om scenario 1, 2 eller 3 är kommunens strategiska vägval.**
 - Scenario 1 innebär att Klockartorpsvägen 3 byggs om i sex etapper. För att det ska vara möjligt att genomföra behöver ett provisoriskt luftaggregat installeras som försörjer endera 1-våningsdelen eller 2-våningsdelen. Installationen av det provisoriska luftaggregatet blir komplicerat då fläktrummen är placerade i källaren. År 2024–2025 finns möjlighet för Kustbostäder att renovera och anpassa 22 av 46 lägenheter på Sjötången, då evakueringsutrymme finns år 2024–2025 på Björntorp. Renoverad del av Sjötången 22 lägenheter används vidare från år 2026. Nybyggnad av 24 lägenheter på annan plats behöver ske och vara färdigställt till år 2029 och ersätter 24 lägenheter som lämnas på Sjötången. Klockartorpsvägen 1 rivs år 2029.
 - Scenario 2 eller 3 förordas utifrån rapportens scenarioplanering som avser omflyttning, om- och nybyggnationer fram till 2030. Scenario 2 eller 3 bedöms som det mest lämpliga framför allt baserat på att ombyggnationen av Klockartorpsvägen 3 sker i betydligt snabbare takt än i scenario 1. Scenario 2 och 3 innebär en ombyggnad av Klockartorpsvägen 3 i totalt två etapper, nybyggnad på ytterligare plats samt att inte förlänga förhyring av Sjötången. Detta för att täcka behovet av antal lägenheter, och samtidigt ge möjligheten att skapa rätt personalytor, minska energibehovet och underhållsbehovet så långt som möjligt.
- **Ska kommunen fortsätta att hyra Sjötången?**
 - Hyreskontraktet för Sjötången skulle vidare kunna avslutas inför år 2027 om scenarion 2 eller 3 väljs. Dock behöver en fortsatt utredning ske kring behoven av Sjötången samt att fastighetsägaren genomför en grundlig fastighetsteknisk utredning innan beslut tas om att Sjötången sägs upp för omförhandling eller avflyttning.
- **Beslut behöver tas om geografiskt läge för ”*annan plats*” om scenario 2 eller 3 är kommunens strategiska vägval.**

Scenario 2

- Nybyggnation annan plats, 24 lägenheter ersätter Sjötången år 2027. Resterande delar av Sjötången ryms inom befintliga lägenheter vid Björntorp.
- Nybyggnation annan plats, 24 lägenheter ersätter Klockartorpsvägen 1 år 2029
- Rivning av Klockartorpsvägen 1, år 2030.

Scenario 3

- Nybyggnation annan plats, 24 + 24 lägenheter ersätter Sjötången år 2029.
- Rivning av Klockartorpsvägen 1, år 2027

Datum
2022-09-05

KS.2022.115

Mot bakgrund av vad som nämnt finns anledning att tillskapa en styrgrupp bestående av tjänstepersoner och politiker från majoritet och opposition för behandling och framtagande av förslag till beslut för den strategiska planeringen av äldreomsorgsförvaltningens framtida lokalanvändande. Styrgruppen föreslås återkomma med förslag till beslut vid kommunstyrelsens sammanträde i december 2022.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse **Strategisk planering av äldreomsorgsförvaltningens framtida lokalanvändande och utformning** daterad 2022-09-05

Slutrapportapport **Lokaltredning äldreboende** daterad 2021-10-20 reviderad:2022-05-27

Johan Persson
Kommunchef

Sarah Heltborg Ronelius
Fastighetsekonom

Beslut till:

Kommunchef (FÅ)

Fastighetsekonom (FÅ)

Ekonomichef/Fastighetschef (FÅ)

Förvaltningschef äldreomsorgsförvaltningen (FÅ)

Kommunstyrelsens ordförande (FÅ)

Vård- och omsorgsnämndens ordförande (FÅ)

Oppositionsråd (FÅ)

OXELÖSUNDS KOMMUN

LOKALUTREDNING ÄLDREBOENDE, SLUTRAPPORT

2021-10-20



Figur 1. Björntorps äldreboende med Klockartorpsvägen 1 (grönmarkerad) och Klockartorpsvägen 3 (blåmarkerad) samt Sundavägen 11 (grå). Streckade i överkant avser nybyggd etapp 1, samt planerad etapp 2 (Klockartorpsv. 1F resp. 1G).

Reviderad: 2022-05-27

Lokalutredning äldreboende, slutrapport

KUND

Oxelösunds Kommun

KONSULT

WSP Sverige AB

Anders Brodin

601 86 Norrköping

Besök: Södra Grytsgatan 7

Tel: +46 10-722 50 00

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

wsp.com

Samt **Roger Tallving**, redaktionella justeringar

STYRGRUPP, OXELÖSUNDS KOMMUN

Kristina Tercero

Sarah Heltborg Ronélius

Magnus Petersson

PROJEKTGRUPP, OXELÖSUNDS KOMMUN

Åsa Mirheim

Josefine Lindberg

Ann Mellström Malmström

Pål Näslund

SAMMANFATTNING

WSP har fått i uppdrag att i tidigt skede ta fram en lokalutredning för att identifiera kommunens förutsättningar att tillhandahålla ändamålsenliga lägenheter och personalytor för sina äldreboenden. Kommunens lokalförsörjning har därför analyserats i en scenarioplanering som sträcker sig fram till år 2030. Specifikt har också en teknisk och ekonomisk analys genomförts på befintliga äldre byggnader inom området Björntorp avseende status nuläge och möjliga ombyggnadsåtgärder.

Lokalutredningen redovisas i denna slutrapport. Styrgrupp för arbetet har utgjorts av personal från kommunen och ansvariga chefer inom berörda förvaltningar. De två äldreboenden på Björntorp, Klockartorpsvägen 1 och 3, som ingår i den fördjupade rapporten i bilaga 1, är kommunägda fastigheter.

För äldreboendet på Sundavägen 11 på Björntorp har under utredningen framkommit att lokalerna för är väl anpassade enligt dagens krav och inte behov av fortsatt utredning i denna rapport.

Av rapporten framgår slutsatser med motiv och etappindelningar utifrån ett investeringsperspektiv, för att kunna bedöma effektiviteten vid omflyttningar.

Sammanfattning i korthet:

- Björntorp, Klockartorpsvägen 1, föreslås inte vara aktuell för någon större ombyggnad. Främst på grund av omfattande kostnader då det är en äldre byggnad med stora brister. I stället föreslås en renovering i betydligt mindre omfattning, för att säkerställa godtagbar funktionalitet fram till år 2030, då den förväntas ersättas av andra lokaler
- Efter en trolig framtida rivning av Björntorp, Klockartorpsvägen 1, är läget en av möjliga framtida platser för nya äldreboenden. Övervägande bör dock ske mot graden av koncentration med boendeplatser på Björntorp
- Björntorp, Klockartorpsvägen 3, bedöms lämplig för större ombyggnad till fortsatt användning som äldreboende fram till år 2050
- Björntorp, Klockartorpsvägen 1G, som innebär nybyggnad av etapp 2, bör genomföras utan dröjsmål
- * Scenario 2 eller 3 förordas utifrån scenarioplaneringen som avser omflyttning, om- och nybyggnader fram till 2030. Bedömningen som det mest lämpliga framför allt baserat på att ombyggnaden av Klockartorpsvägen 3 sker i betydligt snabbare takt än i scenario 1
- Hyreskontraktet för äldreboendet på Sjötången skulle vidare kunna avslutas inför år 2027 om scenario 2 eller 3 väljs. Dock behöver en fortsatt utredning ske kring behoven av Sjötången innan det fastslås som en planering
- För fortsatt utredning och effektiv kommande projektering av dessa om- och nybyggnader rekommenderas att projektledning tar med hjälp av verksamheten fram kravdokument över funktioner till äldreboendet, exempelvis ett lokalprogram
- Vidare framgår av rapporten att vid ombyggnader av Klockartorpsvägen 1 och Klockartorpsvägen 3 kan energianvändningen minska, ca 20%. För Klockartorpsvägen 1 sker det främst genom minskad yta. Och för Klockartorpsvägen 3 vid en större ombyggnad, uppnås det bland annat genom att använda energieffektiva installationer.

*) Scenario 2 och 3 innebär en ombyggnad av Björntorp Klockartorpsvägen 3 i totalt två etapper, nybyggnad på ytterligare plats, och att inte förlänga förhyrning av Sjötången. Detta för att täcka behovet av antal lägenheter, och samtidigt ge möjligheten att skapa rätt personalytor, minska energibehovet och hålla underhållsbehovet så lågt som möjligt.

Innehåll

SAMMANFATTNING	3
1 INLEDNING	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE OCH METODIK	5
1.3 FÖRUTSÄTTNINGAR	5
1.4 OMFATTNING UPPDRAG	6
1.5 RAPPORTENS STRUKTUR OCH UPPBYGGNAD	7
2 RESULTAT	8
2.1 LOKALBEHOV	8
2.2 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, KLOCKARTORPSVÄGEN 1	8
2.3 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, KLOCKARTORPSVÄGEN 3	10
2.4 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, SUNDAVÄGEN 11	13
2.5 BEFINTLIGA BOENDEN: SJÖTÅNGEN	13
2.6 GENERELLT	13
2.7 KOSTNAD VID NYBYGGNAD PÅ ANNAN PLATS	16
2.8 SCENARIOPLANERING	16
2.9 PLANERING AV OMFLYTTNINGAR, ENLIGT SCENARIO 2	21
2.10 ÖVRIG VERKSAMHET	22
3 SLUTSATSER	24
3.1 SLUTSATSER	24
4 ÖVRIGT	24
4.1 FÖRKORTNINGAR	24
4.2 BILAGOR	25

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Kommunstyrelseförvaltningen i Oxelösund (benämnd KSF i denna rapport) har i samarbete med Äldreomsorgsförvaltningen (här benämnd ÄF) behov av att analysera lokalförutsättningar, för att kunna tillhandahålla ändamålsenliga lägenheter, personal- och övriga ytor i sina boenden, utifrån en scenarioplanering fram till år 2030 och byggnadsteknisk livslängd mot år 2050.

De två boendeformer för äldreboende som kommunen tillhandahåller är särskilt boende (SÄBO) och demensboende.

Övriga delar gällande äldreboende som ingår i utredningen är korttidsplatser, växelvårdsplatser, hemtjänstlokaler, hemsjukvårdslokaler samt kontor för biståndshandläggare.

1.2 SYFTE OCH METODIK

Lokaltutredningens syfte är att sammanställa ett beslutsunderlag för fortsatt inriktning och projektering. Underlaget utgörs av en nulägesanalys samt analys av framtida behov av ombyggnationer och ombyggnadsåtgärder för två befintliga byggnader på området Björntorp med tillhörande scenarioplanering. Fokus för ombyggnadsåtgärderna har varit avdelningar, s.k. typ-avdelningar.

Lokaltutredningen och denna rapport med bilagor har tagits fram av experter inom byggtekniska system såsom arkitektur, tillgänglighet, konstruktion, fukt, brand, ventilation, styr och regler, rörsystem, sprinkler, energi, el/tele, passagesystem, inbrottslarm, hiss, IT-system, miljöbyggnad, arbetsmiljö, hygienaspekter, projektplanering och kostnadsuppskattning. Arbetet har utförts genom fakta-insamling, aktgranskning, platsbesök, intervjuer med ledande personal och analyser av inhämtat material.

Arbetet har bedrivits under ledning av en styrgrupp från Oxelösunds kommun med ansvariga chefer från Äldreomsorgsförvaltning och Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med projektgrupp med representanter från Äldreomsorgsförvaltningens och Kommunstyrelseförvaltningens verksamhetsansvarig personal.

1.3 FÖRUTSÄTTNINGAR

ÄF erbjuder idag äldreboende med verksamhet och personal på två platser i kommunen, Björntorps och Sjötangens äldreboenden. Björntorp består av två fastigheter vilka ägs av kommunen. Sjötången ägs av det kommunala fastighetsbolaget, Kustbostäder i Oxelösund AB (förkortat Kustbostäder). Fastigheterna förvaltas av Kustbostäder.

Eftersom kommunen äger fastigheterna på Björntorp och har planerat för utbyggnad där, anser styrgruppen att dessa fastigheter ska i första hand nyttjas för äldreboenden.

Styrgruppen har gjort bedömningen att det långsiktiga behovet av korttidsplatser/växelvård omfattar ca 10 lägenheter. Styrgruppen har vidare bedömt att nuvarande antal lägenheter med kök/pentry, ca 60 lägenheter sammanlagt, är

tillräckligt. Totalt finns det, efter tillskottet med Björntorp nybyggd etapp 1 under 2021, 177 lägenheter för äldreboende inklusive lägenheter utan kök/pentry.

Äldreboende		Varav lgh med kök/pentry	
Områden	Nuläge totalt	Nuläge med kök/pentry	år 2030
Björntorp, Klockartorpsvägen 1	19 lgh	12 lgh	-
Björntorp, Klockartorpsvägen 3	72 lgh	-	72 lgh
Björntorp, Sundavägen 11	18 lgh	18 lgh	18 lgh
Sjötången	46 lgh	8 lgh	-
Björntorp, Etapp 1 (nybyggd år 2021)	22 lgh	22 lgh	22 lgh
Björntorp, Etapp 2 (framtida nybyggnad)			22 lgh
Nybyggnad på andra platser			48 lgh
Summa:	177 lgh	60 lgh	182 lgh

Not: Anledningen till att antal lägenheter i kolumnen "år 2030" i tabellen ovan redovisas med ett "-" för Klockartorpsvägen 1 är att den denna rekommenderas att ersättas av andra lokaler. Och när det gäller Sjötången så planeras den att förmodligen ersättas av andra lokaler i de rekommenderade scenario nr 2 eller 3.

Styrgruppen har vidare gjort en bedömning att lägenheterna i de båda boendeformerna, SÄBO med eller utan inriktning demensboende, bör innehålla ombyggnation av personalytor bland annat för bättre arbetsmiljö och effektivare ytor.

1.4 OMFATTNING UPPDRAG

Uppdraget omfattar en lokalutredning med teknisk och ekonomisk analys med förslag till fortsatt projektering, som beslutsunderlag i processen kring framtida behov.

1.4.1 Analys av befintliga lägenheter i Björntorp

Befintliga lägenheter i Björntorp, Klockartorpsvägen 1 och 3 analyseras och redovisas i bilagor, beträffande nuläge och åtgärdsförslag för mindre respektive större ombyggnad samt verksamhetsanpassningar. Förutsättningen är att verksamheten bedrivs på samma sätt som tidigare.

I bilagan med analysen är dessa frågeställningar nedan uppdelade på olika teknikområden, såsom arkitektur, konstruktion, fukt, brand, arbetsmiljö m.fl.

Nuläge

Kortfattad beskrivning av byggnadens status och de större bristerna.

Mindre ombyggnad (till år 2030)

Avser åtgärder för Klockartorpsvägen 1 såsom reparationer och mindre ombyggnad för att uppfylla de byggregler som gällde vid byggnadens uppförande, eller senaste större ombyggnad. Syftar till att säkerställa byggnadens funktion till år **2030**.

Större ombyggnad (till år 2050)

Avser ombyggnadsåtgärder för Klockartorpsvägen 3 för att uppfylla aktuella arbetsmiljökrav och byggregler för en normal ombyggnad med dagens aktuella byggregler. Många installationstekniska system är gamla och behöver uppgraderas i sin helhet för att säkerställa byggnadens funktion till år **2050**.

Verksamhetsanpassningar – avseende Björntorp Klockartorpsv. 3

Avser Klockartorpsvägen 3 och ändringar på byggnaden vid en större ombyggnad baserat på behov från verksamhet och boende som är utöver lagkrav. Samt effektiviseringar som kan uppnås tack vare utveckling av verksamhetens ytor.

1.4.2 Kostnadsuppskattningar

Kostnadsuppskattningar för ombyggnader baseras på övergripande projektinformation vad avser mängder och kvaliteter. Den projektspecifika informationen kompletteras med erfarenhetsdata/nyckeltal från liknande projekt.

För att jämföra ombyggnadsalternativ redovisas i rapporten även om hur mycket det kostar att bygga nytt på ny plats.

1.4.3 Scenarioplanering

Rapporten ska för lokalförsörjningen innefatta en övergripande scenarioplanering avseende omflyttningar samt om- och nybyggnader fram till år 2030 och vara baserad på behovsunderlag och analys av befintligt bestånd på Björntorp.

Frågor som scenarioplaneringen ska ge svar på:

- Hur bör befintliga lägenheter nyttjas i nuläget och fram till år 2030?
- Bygga om eller bygga nytt eller båda?
- När behöver ombyggnad ske och i vilken takt?
- Översiktlig bedömning av äldreboendet Sjötångens framtida behov?
- I vilken prioriteringsordning bör ombyggnationer ske?

1.4.4 Övrig verksamhet

För övrig verksamhet ska rapporten visa nuläge samt förslag på fortsatt studie med korttidsplatser, växelvårdsplatser, hemtjänstlokaler, hemsjukvårdslokaler och kontor för biståndshandläggare.

1.5 RAPPORTENS STRUKTUR OCH UPPBYGGNAD

Analyserna har sammanställts i Bilaga 1 och analysresultat och slutsatser beskrivs i denna slutrapport.

Bilaga 2 Skiss Större ombyggnad Klockartorpsvägen 3, Björntorp, redovisar två alternativa planlösningar för dels "SÄBO med inriktning demensboende", dels "SÄBO" utan specifik inriktning. Begreppsförklaring SÄBO i slutet av rapporten. Underlagen har fungerat som underlag för kostnadsuppskattning större ombyggnad.

Bilaga 3 Kostnadsuppskattning större ombyggnad Klockartorpsvägen 3, Björntorp.

Bilaga 4 Energi, visar en analys över möjliga energibesparingar Klockartorpsvägen 1 och 2.

2 RESULTAT

2.1 LOKALBEHOV

Projektgruppen har analyserat behoven av särskilda boendeplatser avseende åldersgrupperna 65 - 80 år samt 80 år och äldre. Dataunderlag har nyttjats från SCB:s Statistiska Centralbyråns prognosverktyg för SKR (Sveriges kommuner och regioner), för att göra en bedömning av behovet fram till 2030,

Tabell, behovsbedömning baserat på SCB prognoser:

Årtal:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totalt behov äldreboende och korttidsplatser	146	152	155	159	165	169	172	174	176

2.2 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, KLOCKARTORPSVÄGEN 1

Klockartorpsvägen 1 bedöms av orsaker beskrivna i bilaga 1 Analys inte vara lämplig att kosta på reinvesteringsmedel för en större ombyggnad med syfte till användning efter 2030 för att säkerställa byggnadens funktion till år 2050.

Urval av orsaker till avrådande om större ombyggnad:

- Energi: Långt ifrån BBR:s nybyggnads energikrav, byggnaden är energiklassad som energiklass F, nybyggnadskrav motsvaras av energiklass C
- Grundkonstruktion: Markmassorna/grusbädden under betongplattan på mark har sjunkit undan ca 20–60 cm vid alla synliga delar
- Fukt: Generellt betraktas uppreglade golv på betongplatta på mark som en riskkonstruktion ur fukthänseende. Den naturliga markfukten under betongplattan kan vandra igenom betongplattan och upp i anslutande trämaterial vilket medför risk för mikrobiell påväxt (mögel och bakterier) och lukt.
- Fukt: Kvarsittande formvirke finns på grundmur och pelare. Detta material är mycket fuktigt och har röt- och mögelskador samt kraftig mikrobiell lukt kan noteras. I kulvertbjälklaget finns kvarsittande formvirke och fuktkvoten uppmättes till mellan 18–22%, vilket medför att risker för mikrobiella påväxter finns.
- Installationer: Alla installationer har uppnått sin tekniska livslängd och behöver nya installationer.

Sammantaget avråds från att stora ingrepp görs och omfattande kostnader läggs ner på denna byggnad. I grundkonstruktionen behöver mycket omfattande åtgärder för att uppnå ursprunglig funktion samt uppfylla dagens krav på en fungerande grundläggning.

Förslagsvis ställs byggnaden om till evakueringsboende när Klockartorpsvägen 3 byggs om.

Den del som benämns Annexet på Klockartorpsvägen 1, rivs när nybyggnad av etapp 2 på Björntorp har beslutats, i och med att nybyggnaden är placerad delvis där befintliga Annexet är placerad.

Ett medskick är att Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) bör tillfrågas om långsiktig användning efter 2030 för det skyddsrum som finns i källaren till byggnaden. Om Klockartorpsvägen 1 rivs är det sannolikt att MSB kommer att vilja se en lösning på ersättande skyddsrum i närområdet eller på annan plats.

Om Klockartorpsvägen 1 rivs i framtiden kan det finnas en möjlighet att bygga en två-våningsbyggnad på samma plats. Men utredaren avråder dock från detta då det innebär en större koncentration av antalet boendeplatser på Björntorp. I stället rekommenderas utökning på andra platser för att bättre nå möjligheter för äldreboende att bo kvar närmare inom sin del av kommunen där de är bosatta innan flytten till äldreboendet. Dock får en framtida utredning påvisa lämplig placering för kommande utökningar där läget vid tidigare Klockartorpsvägen 1 kan vara ett av alternativen.

2.2.1 Kostnadsuppskattning mindre ombyggnad Klockartorpsvägen 1

En tidigt uppskattad kostnad för avhjälpande underhåll och åtgärder avseende en mindre ombyggnad för funktionalitet till 2030, avseende Klockartorpsvägen 1 är bedömd till ca 7 500 000 SEK, exkl. moms (del 2, Annexet ingår inte i denna kostnad). I beloppet för avhjälpande underhåll ingår åtgärder för ventilation, rör, el/tele och åtgärder för brand, ytskikt, golv och väggar samt förbättring tvättstuga/kök. Av beloppet ovan ingår ca 0,5 MSEK för ny fjärrvärmecentral (växlarenhet och anslutningar) då den befintliga undercentralen planerar att rivas inför Nybyggnad etapp 2.

Bruttoarean för berörda ytor är ca 1750 m² exklusive delen med Annexet om ca 350 m² som behöver rivas för att ge plats till Nybyggnad etapp 2.

Kostnadsuppskattningen är baserad på erfarenheter av liknande ombyggnader/underhållsåtgärder och i kostnadsläge 2021, vilket var året utredningen i huvudsak utfördes. Se även rubrik 2.3.3 om skillnad i kostnadsindex mellan 2021 och 2022.

2.3 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, KLOCKARTORPSVÄGEN 3

Klockartorpsvägen 3 bedöms vara lämplig för reinvestering och fortsatt användning fram till 2050.

Utredningen har kommit fram till att en fortsatt användning som demensboende eller särskilt boende är möjlig både före och efter reinvesteringar har genomförts.

Nedan anges flera huvudskäl som stöder detta råd.

- Dess arkitektoniska ramverk är väl anpassat för ändamålet, med tydligt avgränsade flyglar för respektive avdelning och trivsamma inramade innergårdar. Höga rumshöjder och relativt rymliga ytor ger en byggnad med god potential att kunna uppdateras för att uppfylla dagens regelverk för både boende och arbetsmiljö.
- Stommens utformning möjliggör stor flexibilitet för ändring och/eller ombyggnation som påverkar byggnadens planlösning
- Bägge planlösningsalternativen, 1 – SÄBO inriktning demensboende, och 2 – SÄBO utan inriktning, bedöms vara möjliga att utföra utan några större ingrepp på stommen

2.3.1 Risker vid fortsatt kortsiktigt användande av Klockartorpsvägen 3

Kortsiktigt kan byggnaderna användas som de är med ökande akut underhåll som konsekvens, tidsspänn 2 till 4 år. Hur snabbt det akuta underhållet kommer att accelerera är svårt att bedöma, men risk finns att lägenheter behöver tomställas.

En tydlig risk som framkommit är att avloppssystemet i bottenplattan har brister som akut behöver åtgärdas. Detta kan innebära problem i den dagliga driften, med driftavbrott och risk för att boendeplatser måste tomställas under åtgärdstiden. För att säkerställa att rätt åtgärd utförs behöver detta utredas vidare, exempelvis via inre rörinspektion. Risk finns att rören är i så dåligt skick att ny invändig renovering av rör (så kallad relining) inte bedöms som möjlig, då behöver ledningarna helt bytas ut. Konsekvensen blir då att åtgärdstiden blir längre och i värsta fall kan hela Klockartorpsvägen 3 behöva tömmas för att åtgärda felet. Alternativt skapa provisoriska lösningar under ombyggnadstiden vilket medför en stor påverkan på verksamheten under åtgärdstiden.

2.3.2 Tillgänglighet, Björntorp Klockartorpsvägen 3

En avgörande faktor vid ombyggnation är hur Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ställer sig till tillgänglighetskravet beträffande fri yta på sidan om lägenhetsskiljande dörr, där gällande skisser som framtagits uppfyller kraven avseende tillgänglighet för inomhusrullstol men inte för utomhusrullstol enligt BBR.

Utredningen har inhämtat sakkunnighetsutlåtande från certifierad sakkunnig som bedömer att avsteg från ovanstående bör kunna beviljas, vilket utredningen har utgått ifrån. Konsekvensen om avsteg inte beviljas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är att 6-12 lägenheter behöver utgå.

2.3.3 Ombyggnadskostnad, större ombyggnad Klockartorpsvägen 3

Installationerna för Klockartorpsvägen 3 har uppnått sin tekniska livslängd och behöver åtgärdas. Det rör sig om system för ventilation, vatten, värme, avlopp, styr och regler med flera. I bilaga 3 redovisas uppskattning av kostnader för två alternativa planlösningar för ombyggnad av typavdelning med alternativ 1 – SÄBO inriktning demensboende och alternativ 2 SÄBO utan inriktning.

Kostnadsuppskattning större ombyggnad av Klockartorpsvägen 3

Alternativ 1 – SÄBO inriktning demensboende: 128 MSEK exkl. moms.

Alternativ 2 – SÄBO utan inriktning: 133 MSEK exkl. moms.

Totalt rör det sig i bägge alternativen om 72 lägenheter och berörd ombyggnadsyta ca 7800 m2 bruttoarea. Byggherrekostnad inkl. förprojektering ingår med ca 20% påslag. Översiktlig tabell och nyckeltal nedan för en större ombyggnad, exklusive centralköksdelen.

I tabellen nedan redovisas för jämförelse, även ett nybyggnadsalternativ på samma plats som Klockartorpsvägen 3 med samma antal lägenheter. Beräkningen av total area har samma antagande som vid nybyggnad på annan plats, ca 80 m2 BTA per lgh i snitt och i summan för alternativet nybyggnad ingår även kostnaden ca 12 MSEK för rivning av Klockartorpsvägen 3 exklusive delen med centralköket. Den administrativa delen i öster tillsammans med lokaler för KommunRehab, dvs del 6 och 10 av byggnaden med ca 1000 m2 BTA, ingår inte i raden för nybyggnad på samma plats utan är särredovisad på sista raden för en eventuell separat nybyggnad.

Notera dock att en nybyggnad på samma plats som Klockartorpsvägen 3 innebär att ca 72 lägenheter behöver tillskapas på andra platser innan det är möjligt att riva Klockartorpsvägen 3, vilket förutom högre kostnader är ett huvudskäl till att ombyggnad är att föredra framför nybyggnad i det fallet.

Objekt	Antal lgh	Area BTA	Entreprenad-kostn, MSEK	Byggherre-kostn, MSEK	Summa, MSEK	Nyckeltal MSEK / lgh	Nyckeltal SEK/m2
Alternativ 1 - SÄBO inriktning demensboende	72	7800	107,0	21,4	128	1,8	16 500
Alternativ 2 - SÄBO utan inriktning	72	7800	110,7	22,2	133	1,8	17 100
Alternativ Nybyggnad på samma plats inkl. rivning.	72	5760	149,2	30,6	180	2,5	31 200
Alternativ Nybyggnad admin-del & KommunRehab (del 6 och 10)		1000	24,1	4,9	29	-	29 000

Alla kostnadsbelopp är exklusive moms.

Kostnadsläget för uppskattningarna är år 2021.

För utförande av ombyggnationer beror kostnadsnivå på faktorer som val av produktionsmetod och det marknadsläge som råder vid förfrågningsstillfället.

Noterbart är den senaste årets prisförändringar gällande entreprenader, där

Entreprenadindex⁵ för ombyggnadsentreprenader har en ökning om ca +8% mellan mars 2021 och mars 2022.

Optionstillägg Komfortmoduler

Rumsplacerade komfortmoduler (s.k. kylbafflar) i framför allt lägenheter ingår inte i kostnadsuppskattning ovan utan är ett tillägg om ca 3 MSEK i bägge alternativen. Det som då uppnås är en säkerställd rumstemperatur under 25 grader sommartid samt möjlighet till individuell styrning för respektive lägenhet. Det är dock inget krav enligt byggregler utan kopplat till verksamhetsbehov. Behovet är framför allt sommartid med varma sommandagar för att förhindra höga temperaturer och hälsoproblem för äldre.

2.3.4 Kortfattat om SÄBO-alternativen med inriktning demensboende eller utan inriktning, Björntorp Klockartorpsvägen 3

Analysen av Klockartorpsvägen 3 har utgått från två planskisser, se bilaga 2 Skiss ombyggnad alternativ 1 och 2 Björntorp. Alternativ 1, behandlar SÄBO inriktning demensboende och Alternativ 2, SÄBO utan inriktning.

Alternativ 1 – SÄBO inriktning demensboende

För båda ombyggnadsalternativen gäller:

Kostnadsuppskattningen för ombyggnad för el, ventilation, värme, vatten och avlopp bedöms i stort vara densamma.

Antal felanmälningar till driften bedöms minska efter åtgärderna.

Regelverket för brand innebär krav om boendesprinkler i bägge ombyggnadsalternativen.

I och med ombyggnaden kommer verksamheten att utreda och verkställa de möjligheter som finns till utveckling av anpassade arbetsrutiner som de nya lokalerna ger möjlighet till.

Fördelar alternativ 2 – SÄBO utan inriktning

Det som skiljer alternativen åt är anpassning till förbättrad effektivitet för verksamheten med kortare insatstider och gångtider till förråd, skölj och tvätt för särskilt boende. Detta ger en ökad kvalitetstid för boenden. Men också en större möjlighet för resurseffektivitet och mervärden för personalen.

I och med ombyggnationen enligt alternativ 2 – SÄBO utan inriktning ser verksamheten (ÄF) möjligheter att minska personalkostnader.

Skillnaden i ombyggnadskostnader mellan alternativen är relativt liten beroende på att invändiga väggar behöver flyttas och kompletteras i både alternativ 1 och 2 för god arbetsmiljö och användningsmöjlighet.

Slutsats alternativen

Utredningen bedömer med hänsyn till nedanstående fördelar att dessa kan bli större än kostnadsskillnaderna mellan alternativen på grund av personaleffektiviseringar, ökad flexibilitet, ökade möjligheter till förberedelse för kommande förändringar,

⁵ Indextalen för <https://entreprenadindex.se/> är fastställda av Statistikmyndigheten SCB i samråd med Byggföretagen och Installatörsföretagen.

värdeskapande tid för personalen ökar då bl. a ställtid minskar, personalplanering underlättas.

Utredningen gör bedömningen att alternativ 2 – SÄBO utan inriktning är att föredra.

Översikt större skillnader ombyggnadsalternativen för Klockartorpsv. 3	Alternativ		Anm
	1 - SÄBO inr. demens	2 - SÄBO utan inriktn.	
Lägenheter med pentry, bänkbredd pentry	Ja 800mm	Ja 1200mm	Ej plats för spishäll i alt. 1
Antal lägenheter/avd efter genomförd ombyggnad, totalt	11	11	Avser typavdelning enl. skiss
Andel lägenheter med utrymme för duschbår i badrum	60%	100%	
Andel lägenheter med plats för samvaro 2 personer	90%	100%	
Anpassat för SÄBO eller möjlig framtida ändring	nej	✓	
Andel badrum med förbättrade tillgänglighetsmått	50%	100%	
Överblickbarhet från personalens skrivplatser	nej	✓	
Gångsträcka från sköljrum till lägenheter	längre	kortare	sköljrum inom avd i alt 2
Tidig kostnadsuppskattning ombyggnad, MSEK	128	133	motsvarar ca 4% skillnad

2.4 BEFINTLIGA BOENDEN: BJÖRNTORP, SUNDAVÄGEN 11

I utredningen har det framkommit att lokalerna för verksamheten med adress Sundavägen 11 är väl anpassade enligt dagens krav och därmed har behov av fortsatt utredning inte bedömts nödvändig i denna rapport.

2.5 BEFINTLIGA BOENDEN: SJÖTÅNGEN

En detaljanalys av Sjötången är inte genomförd. Det är upp till fastighetsägaren, Kustbostäder att genomföra en sådan.

Ett platsbesök är utfört och bedömningen är att fasader och fönster är i mycket dåligt skick. Invändigt behöver ventilationen i korridorplacerade personalutrymmen akut åtgärdas. Tvätt och torkmöjligheter är inte tillfredställande enligt dagens hygienkrav. Planerat underhåll är generellt eftersatt.

En översiktlig bedömning är att för en fortsatt långsiktig användning behöver en ombyggnad utföras. Kortsiktigt kan möjligtvis den del som benämns del 2¹⁰, fortsatt användas under en tid mot 2030 om avhjälpande och planerat underhåll utförs.

2.6 GENERELLT

¹⁰ Del 2 är den del av byggnaden Sjötången som ligger till höger om huvudentrén.

2.6.1 Energiförbrukning

I dagens byggnadsregler (BBR) anges krav på energiförbrukning vid ombyggnad, "Byggnader ska vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning och effektiv elanvändning". "Ändring av byggnader får inte medföra att energieffektiviteten försämras, om det inte finns synnerliga skäl." ¹³

Energiförbrukningen förväntas stiga i framtiden och det är därför viktigt att beakta byggnadernas energiförbrukning. Förbättringar av energiförbrukningen blir det när man byter ut gamla fläktar, pumpar och reglerfunktioner mot nya, men huvudanledningen till utbytet är oftast att den tekniska livslängden är uppnådd. Försämring av energiförbrukning kommer det bli när nya större fönster och dörrar installeras i klimatskärmen. I projekteringskedet är det viktigt att noggrant utreda energiförbrukningen, vara tydlig med de energitåtgärder som faktiskt kommer att utföras samt värderar de risker som kan försämma energiförbrukningen.

Energieffektiviseringar

I bilaga 4, Energi, upprättad av Tomas Nilsson, TWN Energy Management, redovisas möjliga energibesparingar som beräknas uppnå vid ombyggnaderna. Sammanfattningsvis kan vid ombyggnader av Klockartorpsvägen 1 och Klockartorpsvägen 3 energianvändningen minska genom att använda energieffektiva installationer. Och det är främst vid en större ombyggnad som det finns stora effektiviseringar att göra.

I tabellerna nedan redovisas vilka energieffektiviseringar som beräknas kunna uppnås vid ombyggnaderna. Alla installationer syftar till att inomhusklimatet kommer att förbättras samtidigt som energianvändningen minskar.

Figur 1 nedan visar vilka energibesparingar som beräknas kunna uppnås vid en mindre ombyggnad av Klockartorpsvägen 1. Till största delen är det besparingar tack vare att en del av byggnaden rivs och inte på förbättrad energiförbrukning.

Energiförbrukning [kWh/år]	kWh/år	Kr/år
Fjärrvärme	60 029	36 017
El	23 454	28 145
Energi totalt	83 483	64 164

Figur 1 Energiförbrukning vid mindre ombyggnad av Klockartorpsvägen 1

Nedan i figur 2 visas vilka energibesparingar som beräknas kunna uppnås vid en större ombyggnad av Klockartorpsvägen 3. Besparingar uppnås tack vare effektivare installationer och solceller på taken.

Energiförbrukning [kWh/år]	kWh/år	Kr/år
Fjärrvärme	150 805	90 483
El	168 150	201 780
Energi totalt	318 955	292 263

Figur 2 Energiförbrukning vid en större ombyggnad av Klockartorpsvägen 3

¹³ BBR 29 kapitel 9:9 Krav på energihushållning vid ändring av byggnader

2.6.2 Hygienkrav eller verksamhetens grundkrav på lokalerna

SFVH:s¹⁴ skrift, Bygghälsa och Vårdhygien (BOV) med Vårdhygieniska aspekter vid ny- och ombyggnation samt renovering av vårdlokaler, är kravställande gällande hygienkrav i vårdverksamheter.

Befintliga boenden är uppförda eller renoverade med kunskap och utförande efter den tidiga SPRI-rapporten¹⁵ från 1983 som behandlar dåvarande kravställande områden inom vårdverksamheter.

Nuläget är att befintliga boenden uppfyller vissa av dagens krav, medan andra inte uppfylls alls. Exempelvis finns stora brister inom avdelningskök, tvättstugor och personalkök.

Vid besök på avdelningarna framgick att utförande inom avdelningarna inte uppfyller kraven inom den skrift (BOV) som publicerats som version 3 i något utrymme, varken på Klockartorpsvägen 1 eller 3.

Sammantaget kan konstateras att verksamheter ofta utgår från ett lokalprogram där hygienfaktorerna enligt SFVH:s skrift är inarbetade tillsammans med egna ambitioner för verksamheten, med ställningstaganden om nivå på införande av hygienfaktorer.

I förarbetet till den färdiga nybyggnationen av etapp 1 finns delar som skulle kunna återanvändas och sammanställas till ett lokalprogram. I upphandlingsdokumenten finns även delar till ett s.k. rumsfunktionsprogram, RFP (kravdokument för funktioner i typ-utrymmen kopplat till verksamheter). Utredningen ger därför rådet att i tidigt skede utarbeta kravdokument för funktioner (s.k. rumsfunktionsprogram, RFP) med utgångspunkt från förarbetet till nybyggnaden av etapp 1 och denna analys. Detta är avgörande att ta fram inför de investeringar som eventuellt kommer att beslutas och genomföras inom kommunens Äldreomsorgsförvaltning. Dessa dokument kan då även ingå i upphandlingsdokument vid offentlig upphandling enligt LOU (Lagen om Offentlig Upphandling) inför ombyggnationen av Björntorp och nybyggnader på annan plats.

¹⁴ Svensk Förening för Vårdhygien

¹⁵ Sjukvårdens Planerings och Rationaliseringsinstitut

2.7 KOSTNAD VID NYBYGGNAD PÅ ANNAN PLATS

Som jämförelser mot ombyggnader redovisas nedan översiktligt normala kostnader vid nybyggnad på annan plats inom kommunen. Platsrelaterade kostnader kan tillkomma såsom för svåra grundförhållanden.

En nybyggnad för 24 lägenheter för särskilt boende bedöms kosta ca 56 miljoner SEK inklusive byggherrekostnader, exklusive moms och markförvärv. Total bruttoarea (BTA) är baserat på uppskattningen ca 80 m² BTA per lägenhet i snitt.

Objekt	Antal lgh	Area BTA	Entreprenad-kostn, MSEK	Byggherre-kostn, MSEK	Summa, MSEK	Nyckeltal MSEK / lgh	Nyckeltal SEK/m ²
Nybyggnad SÄBO på annan plats	24	1920	44,5	11,1	56	2,3	29 000
* Verksamhetsrelaterade kostnader, ca 10% av byggnationen	24	1920	4,5	1,1	5,6	0,2	2 900

Kostnadsläge avser år 2021. Se kommentar om kostnadsläge 2022 i rubrik 2.3.3.

För uppförande av nybyggnader beror kostnadsnivå på faktorer som val av produktionsmetod och det marknadsläge som råder vid förfrågningsstillfället.

Ovanstående kostnadsnivå bygger på prefabricerad byggmetod endera med moduler eller element med normalt marknadsläge.

* Kostnadsbedömning för verksamhetsrelaterade kostnader, inventarier, lyftanordningar och IT-system bedöms till ca 10% av byggnationen, ca 5,6 MSEK, exkl. moms för 24 platser (varav IT-system bedömt till 3 MSEK, exkl. moms).

2.8 SCENARIOPLANERING

Nedanstående scenarioplanering visar olika scenarier för omflyttning och ombyggnader under perioden fram till 2030. För samtliga scenarier har Äldreomsorgsförvaltningen fortsatt största delen av verksamheten på Björntorp.

Under arbetet med analysen av Klockartorpsvägen 3 har det visat sig att förutom angivna problem med avloppen, får luftförsörjning från fläktrum påverkan på hur planering av etapper bäst sker.

På Klockartorpsvägen 3 försörjer ett fläktrum två byggnadskroppar med 1-våningsdel och en med 2-våningsdel. Ur produktionssynpunkt är det därför bäst att bygga om de tre avdelningarna samtidigt. Detta ska även passa ihop med antalet lägenheter som tomställs vid varje tillfälle. Dessutom ska sprinklercentral anordnas innan inflyttning får ske till första färdiga avdelningen på Klockartorpsvägen 3.

2.8.1 Scenario 1

För att nedanstående scenario 1 ska vara möjligt att genomföra behöver ett provisoriskt luftaggregat installeras som försörjer endera 1-våningsdelen eller 2-våningsdelen. Installationen av det provisoriska luftaggregatet blir komplicerat då fläktrummen är placerade i källaren.

Scenario 1 innebär att provisoriskt luftaggregat installeras under byggtiden.

- Klockartorpsvägen 1 används inte efter 2029
- Nybyggnad Etapp 2, färdigställd i slutet av 2024
- Möjlighet att år 2024–2025 för Kustbostäder att bygga om 22 lägenheter på Sjötången, då utrymme finns år 2024 och 2025 på Björntorp
- Klockartorpsvägen 3 byggs om i sex etapper, med förslag enligt nedan:
 1. Teknikrum del 4, under 2023, försörjer avdelning Piren, Skären och Holmen.
 2. 11 lägenheter under 2023, avdelning Piren
 3. 25 lägenheter under 2024–25, avdelning Skäret och Holmen
 4. Teknikrum del 5, under 2025, försörjer avdelning Viken, Grunden och Hällen
 5. 11 lägenheter under 2026, avdelning Viken
 6. 25 lägenheter under 2027–28, avdelning Grundet och Hällen
- Nybyggnad annan plats, 24 lägenheter, ersättning Sjötången del 1, 24 lägenheter 2029
- Sjötången del 2, ombyggd för fortsatt användning 2026
- Rivning Klockartorpsvägen 1, år 2029

Scenario 1	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Björntorp, Klockartorpsvägen 3	72 -11	72 -25	72	72 -11	72 -25	72 -25	72	72
Björntorp, Klockartorpsvägen 1	19	19	19	19	19	19	19 -19	19 -19
Björntorp, Sundavägen 11	18	18	18	18	18	18	18	18
Björntorp, Nybyggd etapp 1	22	22	22	22	22	22	22	22
Björntorp, Nybyggnad etapp 2		22	22	22	22	22	22	22
Sjötången	46	46 -22	46 -22	46	46	46	22	22
Nybyggnad annan plats							24	24
Total tillgång på lägenheter	177	199	199	199	199	199	199	199
Totalt behov antal lägenheter	152	155	159	165	169	172	174	176
Överskott/Underskott (tillgång-behov)	25	44	40	34	30	27	25	23
Påverkan tomställning / rivning	-11	-47	-22	-11	-25	-25	-19	-19
Lägenhetssaldo efter påverkan byggnation och tomställning	14	-3	18	23	5	2	6	4

2.8.2 Scenario 2

Scenario 2 innebär att det inte behövs provisoriskt luftaggregat.

I scenario 2 sker nybyggnad av etapp 2 relativt omgående, klart i början av 2024.

- Klockartorpsvägen 1, används inte efter 2029
- Nybyggnad Etapp 2, färdigställd i början av 2024
- Klockartorpsvägen 3, byggs om i två etapper:
 1. Teknikrum del 4 och 36 lägenheter år 2023 till 2024, avdelning Piren, Skäret och Holmen
 2. Teknikrum del 5 och 36 lägenheter år 2025 till 2026, avdelning Viken, Grundet och Hällen
- Nybyggnad annan plats, 24 lägenheter ersätter Sjötången år 2027. Resterande delar av Sjötången ryms inom befintliga lägenheter
- Nybyggnad annan plats, 24 lägenheter, ersätter Klockartorpsv. 1, år 2029
- Rivning Klockartorpsvägen 1, år 2030

Notera att lägenhetssaldo under 2023 är lägst och mer planering behövs vid framtagande av optimal generalplan för omflyttningar.

Scenario 2	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Björntorp, Klockartorpsvägen 3	72 -36	72 -36	72 -36	72 -36	72	72	72	72
Björntorp, Klockartorpsvägen 1	19	19	19	19	19	19	19	19 -19
Björntorp, Sundavägen 11	18	18	18	18	18	18	18	18
Björntorp, Nybyggd etapp 1	22	22	22	22	22	22	22	22
Björntorp, Nybyggnad etapp 2		22	22	22	22	22	22	22
Sjötången	46	46	46	46				
Nybyggnad annan plats					24	24	24	24
Nybyggnad annan plats								24
Total tillgång på lägenheter	177	199	199	199	177	177	177	201
Totalt behov antal lägenheter	152	155	159	165	169	172	174	176
Överskott/Underskott lägenheter	25	44	40	34	8	5	3	25
Påverkan tomställning / rivning	-36	-36	-36	-36				-19
Lägenhetssaldo efter påverkan byggnation och tomställning	-11	8	4	-2	8	5	3	6

2.8.3 Scenario 3

Scenario 3 innebär att det inte behövs provisoriskt luftaggregat. Precis som i scenario 2 sker en nybyggnad av etapp 2 relativt omgående, klart i början av 2024.

- Klockartorpsvägen 1, används inte efter 2026
- Nybyggnad Etapp 2, färdigställd i början av 2024
- Klockartorpsvägen 3, byggs om i två etapper:
 1. Teknikrum del 4 och 36 lägenheter år 2023 till 2024, avdelning Piren, Skäret och Holmen
 2. Teknikrum del 5 och 36 lägenheter år 2025 till 2026, avdelning Viken, Grundet och Hällen
- Nybyggnad annan plats, 24 lägenheter ersätter Sjötången 2029
- Nybyggnad annan plats, 24 lägenheter ersätter Sjötången 2029
- Rivning Klockartorpsvägen 1, år 2027

Notera att lägenhetssaldo under 2023 är lägst och mer planering behövs vid framtagande av optimal generalplan för omflyttningar.

Scenario 3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Björntorp, Klockartorpsvägen 3	72 -36	72 -36	72 -36	72 -36	72	72	72	72
Björntorp, Klockartorpsvägen 1	19	19	19	19	19 -19	19 -19	19 -19	19 -19
Björntorp, Sundavägen 11	18	18	18	18	18	18	18	18
Björntorp, Nybyggd etapp 1	22	22	22	22	22	22	22	22
Björntorp, Nybyggnad etapp 2		22	22	22	22	22	22	22
Sjötången	46	46	46	46	46	46		
Nybyggnad annan plats							24	24
Nybyggnad annan plats							24	24
Total tillgång på lägenheter	177	199	199	199	199	199	201	201
Totalt behov antal lägenheter	152	155	159	165	169	172	174	176
Överskott/Underskott lägenheter	25	44	40	34	30	27	27	25
Påverkan tomställning / rivning	-36	-36	-36	-36	-19	-19	-19	-19
Lägenhetssaldo efter påverkan byggnation och tomställning	-11	8	4	-2	11	8	8	6

2.8.4 Slutsats scenarioplanering

Rekommendationen i utredningen är att en nybyggnad av etapp 2 på Björntorp bör påbörjas så snart som möjligt. Samt att Klockartorpsvägen 1 uppdateras i en mindre ombyggnad för att kunna fungera som boende fram till år 2030. Vidare bör en större ombyggnad genomföras av Klockartorpsvägen 3 i nivån för ett nyttjande fram till år 2050. Klockartorpsvägen 1 föreslås rivas runt år 2030 efter att ersättningslokaler, såsom nybyggnad på annan plats är färdigställda.

Äldreboendet på Sjötången som inte har ingått i denna utredning, men att allt pekar på att den behöver avvecklas som äldreboende men att en grundlig fastighetsteknisk utredning behöver ske. Vid definitivt beslut att lämna Sjötången är alternativet att börja bygga nya äldreboenden på annan plats.

Efter 2030 kan för övrigt också finnas möjlighet att börja bygga två nya avdelningar på den tidigare platsen för Klockartorpsvägen 1.

Av de olika scenarierna bedömer utredningen att scenario 2 eller 3 som det mest lämpliga. Det framför allt kopplat till att ombyggnaden av Klockartorpsvägen 3 sker i betydligt snabbare takt än i scenario 1 som har fler etappindelningar och en längre ombyggnadsperiod. Samt skillnaden med mer ändamålsenliga och effektivare lokaler med kompletterande nybyggnad i scenario 2 och 3 istället för en ombyggnad av Sjötången som i fallet med scenario 1.

Tabell 1: Sammanfattande översikt scenarier

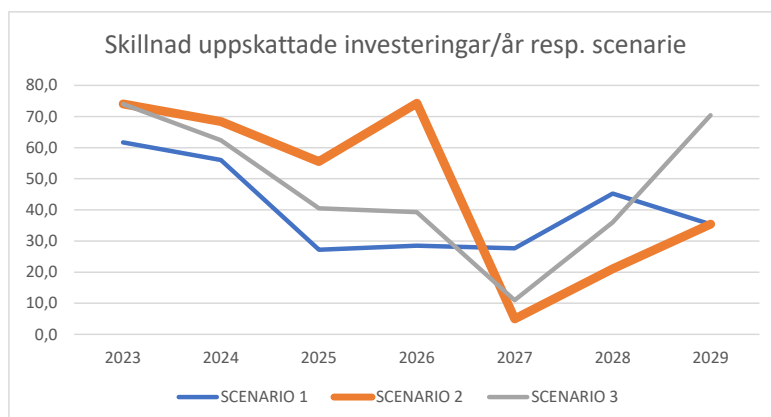
Beskrivning	Scenario		
	1	2	3
ÅF har största delen av verksamheten på Björntorp	✓	✓	✓
Klockartorpsvägen 1 på Björntorp används inte efter	2029	2029	2026
Nybyggnad etapp 2 på Björntorp färdigställs år	2024, kv.4	2024, kv.1	2024, kv.1
Ombyggnad av Klockartorpsv. 3 på Björntorp i antal etapper Och som pågår under åren	6 st 2023-2028	2 st 2023-2026	2 st 2023-2026
Nybyggnad annan plats, 24 lgh, färdigställs år	2029	2027	2029
Nybyggnad annan plats, 24 lgh, färdigställs år	inte aktuellt	2029	2029
Möjlig ombyggnad av 22 lgh på Sjötången	2024-2025	inte aktuellt *	inte aktuellt *
Ombyggnad av del 2 på Sjötången, färdigställs år	2026	inte aktuellt *	inte aktuellt *
Summa kostnadsuppskattningar ovan, MSEK:	282 (328) *	334	334
Rivning av Klockartorpsvägen 1 på Björntorp, år	2029	2030	2027

* Not angående Sjötången: En fortsatt utredning behöver ske kring behoven av Sjötången innan det fastslås som en planering.

* Beloppet som anges inom parentes, (328), för scenario 1 i tabellen ovan är en jämförande kostnadsuppskattning inkluderat en ombyggnadskostnad av Sjötången, som mycket tidigt bedömd till ca 46 MSEK. I diagrammet nedan liksom huvudvärdet 282 i tabellen ovan är exklusive denna ombyggnadskostnad, då detta är annan fastighetsägare (Kustbostäder) och tillhör då inte Oxelösund kommuns investering.

Kostnader för rivning av Klockartorpsvägen 1 tillhör inte investeringskostnader utan driftskostnader därav exkluderat ovan. En grovt uppskattad kostnad för rivning och återställande av mark uppskattas till, ca 6 MSEK. Där rivning av delen Annexet & undercentral hanteras inom projektet med Nybyggnad etapp 2.

Till höger visas översiktligt skillnader i investeringsnivåer/år baserat på den tidiga uppskattningen och de olika scenarierna.



2.9 PLANERING AV OMFLYTTNINGAR, ENLIGT SCENARIO 2

Tabeller nedan beskriver omflyttningar av namngivna avdelningar på Björntorp. För Sjöstången behöver beslut fattas avseende vilka avdelningar som flyttas vid tidpunkt enligt tabellen.

Tabell 2: Översikt omflyttningar

Scenario 2		År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal
Avser Byggnad eller avdelning	Händelser	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh	År	Lgh
Nybyggnad Etapp 2	Byggnation 2023, inflyttning början av 2024	2023		2024	22												
Klockartorpsvägen 3, Teknikrum del 4	Ombyggnad	2023															
Klockartorpsvägen 3, Boende del 8 och 2	Urflytt Piren och Holmen gjord till Etapp 2	2023	36		36												
Klockartorpsvägen 3, Boende del 8 och 2	Ombyggnad	2023	36	2024	36												
Klockartorpsvägen 3, Boende del 8 och 2	Inflytt Grundet, Viken och Hällan till gamla Piren, Skäret, Holmen			2024	36												
Klockartorpsvägen 3, Teknikrum del 5	Ombyggnad					2025											
Klockartorpsvägen 3, Boende del 9 och del 3	Urflytt gjord av Grundet, Viken Holmen .					2025	36		36								
Klockartorpsvägen 3, Boende del 9 och del 3	Ombyggnad					2025	36	2025	36								
Klockartorpsvägen 3, Boende del 9 och del 3	Inflytt tre avdelningar från Sjöstången							2026	36								
Klockartorpsvägen 1	Rivning															2030	19
Sjöstången	Hyreskontrakt upphör											2027	46				
Nybyggnad annan plats	Byggs					2025		2026									
Nybyggnad annan plats	Inflytt 1 avdelning från Sjöstången samt Lotsen från Klockartorpsvägen 1										24						
Nybyggnad annan plats	Byggs												2028		2029		
Nybyggnad annan plats	Inflytt Kobben 1 och 2 från Klockartorpsvägen 1															2030	24

Tabell 3 Nedan översiktlig tidig tidsplan för scenario 2.

Beskrivning	Kvartal:	2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030					
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
SCENARIO 2																																			
Björntorp, Klockartorpsv. 1, mindre ombyggn.																																			
Rivn. Annexet, Klockartorpsv 1 samt Fjv UC																																			
Björntorp, nybyggnad etapp 2	prod. till inflytt																																		
Björntorp, Klockartorpsv. 3, omb. etapp 1																																			
Björntorp, Klockartorpsv. 3, omb. etapp 2																																			
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	projektering till inflyttning																																		
Sjöstången, utflyttning																																			
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	detaljplan till inflyttning																																		
Björntorp, Klockartorpsv. 1, rivning																																			

Färgförklaring:

Upphandl. Program Systemproj.

Detaljproj. Produktion Avslutning

Tabell 4 Nedan översiktlig uppskattning investeringar för **scenario 2**.

Scenario 2	Summa/rad MSEK	År: Period:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Björntorp, Klockartorpsv. 1, mindre ombyggnad	7,0		7						
Björntorp, SÄBO nybyggnad etapp 2	60,0		45	15					
Björntorp, Klockartorpsv. 3, ombyggnad etapp 1	66,5		20	39	7,5				
Björntorp, Klockartorpsv. 3, ombyggnad etapp 2	66,5			5	29	32,5			
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	56,0			6	15	35			
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	56,0						5	19	32
Verksamhetsinvestering teknik & inredning	21,6		2	3,4	4	6,8		2	3,4
Summor:	334		74,0	68,4	55,5	74,3	5,0	21,0	35,4

Tabell 5 Nedan översiktlig uppskattning investeringar för **scenario 3**.

Scenario 3	Summa/rad MSEK	År: Period:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Björntorp, Klockartorpsv. 1, mindre ombyggnad	7,0		7						
Björntorp, SÄBO nybyggnad etapp 2	60,0		45	15					
Björntorp, Klockartorpsv. 3, ombyggnad etapp 1	66,5		20	39	7,5				
Björntorp, Klockartorpsv. 3, ombyggnad etapp 2	66,5			5	29	32,5			
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	56,0						6	15	35
Nybyggnad annan plats, 24 lgh	56,0						5	19	32
Verksamhetsinvestering teknik & inredning	21,6		2	3,4	4	6,8		2	3,4
Summor:	334		74,0	62,4	40,5	39,3	11,0	36,0	70,4

I tabellerna ovan är ombyggnaden av Klockartorpsvägen 3 redovisade med beloppen gällande ombyggnadsalternativet, alternativ 2 – SÄBO utan inriktning som är något högre än alternativ 1 – SÄBO inriktning demensboende.

2.10 ÖVRIG VERKSAMHET

I följande rubriker finns kortfattad beskrivning av nuläge, lokaliseringar och framtida lösningar för "övrig verksamhet" baserat efter genomgång med projektgruppen. Med "övrig verksamhet" avses, hemtjänstlokaler, hemsjukvårdslokaler och kontor för biståndshandläggare.

2.10.1 Nuläge

Hemtjänsten

Antal medarbetare i hemtjänsten uppgår under 2021 till 62 personer. Till dessa tillkommer ca 150 timvikarier i Bemanningseenheten, varav ca 5-15 personer tjänstgör samtidigt som vikarier i hemtjänsten.

Antalet äldre i behov av hemtjänst bedöms öka över tid vilket kommer medföra en ökning av antalet medarbetare.

Lokalytor med anpassade rum för videosamtal saknas, för implementering av IT där medarbetare kan genomföra digital tillsyn/videosamtal med de äldre eller deras anhöriga.

Hemtjänsten har under 2021 tre lokaler, från årsskiftet 2021/2022 blir det två.

Hemtjänstgrupperna har redan nu omgrupperat sig enligt nedan:

- Hemtjänstgrupperna Sunda/Frösäng i Annexet Klockartorpsvägen 1.
- Hemtjänstgrupperna Innerstan i gamla brandstationen.

Nuläge lokaliseringar

Sunda/Frösäng

Hemtjänsten har en lokal i Annexet Klockartorpsvägen 1, Björntorp, som är provisorisk med planerad användning fram till nybyggnad av etapp 2. (Om etapp 2 på Björntorp dröjer måste nytt beslut fattas om Annexet:s fortsatta användning).

Innerstan

Hemtjänsten har en gemensam lokal där det är svårt att hålla avstånd i samband med start och slut av arbetspass samt vid raster. Det råder brist på förvaringsutrymmen vilket gör att förbrukningsmaterial står framme. Cyklar får stå i det trånga trapprummet.

Hemsjukvård / KommunRehab

Har en ny lokal Sjögatan som är anpassad för verksamheten. KommunRehab har enligt uppgift under 2021 också fyra personer som är stationerade på Björntorp som i dagsläget saknar kontorsplats/dokumentationsrum.

Myndighetsutövning

Biståndshandläggare sitter i kommunhuset där fyra biståndshandläggare delar på tre kontor.

2.10.2 Framtida lösning

Projektgruppen ser en optimal lösning om samlokalisering av Hemtjänst och Hemsjukvård, KommunRehab samt Myndighetsutövning kan ske. Denna samordning föreslås vara på en central plats i kommunen.

För att vara närvarande i hela kommunen behöver samarbete mellan kommunala verksamheter ske. Exempelvis är gemensam användning av toaletter och lunchplatser på strategiskt utsedda platser inom samverkande verksamheters lokaler. På samma verksamhetsplatser placeras nybyggda "hemtjänstförråd". Dessa kunde då bland annat innehålla elcyklar för enkel transport mellan boende. Nattpersonalen behöver, enligt uppgift under 2021, inte dessa platser utan tar sig med fordon på vanligt sätt som i dagsläget.

3 SLUTSATSER

3.1 SLUTSATSER

- Björntorp, Klockartorpsvägen 1, föreslås inte vara aktuell för någon större ombyggnad. Främst på grund av omfattande kostnader då det är en äldre byggnad med stora brister. I stället föreslås en renovering i betydligt mindre omfattning, för att säkerställa godtagbar funktionalitet fram till år 2030, då den förväntas ersättas av andra lokaler
- Björntorp, Klockartorpsvägen 3, bedöms lämplig för större ombyggnad för fortsatt användning som äldreboende fram till år 2050
- Björntorp, Klockartorpsvägen 1G, som innebär nybyggnad av etapp 2, bör genomföras utan dröjsmål
- * Scenario 2 eller 3 förordas utifrån scenarioplaneringen som avser omflyttning, om- och nybyggnader fram till 2030. Bedömningen som det mest lämpliga framför allt baserat på att ombyggnaden av Klockartorpsvägen 3 sker i betydligt snabbare takt än i scenario 1
- Hyreskontraktet för äldreboendet på Sjötången skulle vidare kunna avslutas inför år 2027 om scenario 2 eller 3 väljs. Dock behöver en fortsatt utredning ske kring behoven av Sjötången innan det fastslås som en planering
- För fortsatt utredning och effektiv kommande projektering av dessa om- och nybyggnader rekommenderas att projektledning tar med hjälp av verksamheten fram kravdokument över funktioner till äldreboendet, exempelvis ett lokalprogram

*) Scenario 2 och 3 innebär en ombyggnad av Björntorp Klockartorpsvägen 3 i totalt två etapper, nybyggnad på ytterligare plats, och att inte förlänga förhyrning av Sjötången. Detta för att täcka behovet av antal lägenheter, och samtidigt ge möjligheten att skapa rätt personalytor, minska energibehovet och hålla underhållsbehovet så lågt som möjligt.

4 ÖVRIGT

4.1 FÖRKORTNINGAR

Förkortningar som förekommer i rapport och bilagor.

BBR	Förkortning för Boverkets Byggregler.
BTA	Förkortning för bruttoarea, vilken mäts i kvadratmeter och innefattar förenklat yta per plan inklusive ytterväggar
KSF	Kommunstyrelseförvaltningen i Oxelösund.
SÄBO	Förkortning för särskilt boende för äldre.
ÄF	Äldreomsorgsförvaltningen

4.2 BILAGOR

Bilaga 1 Analys Björntorp

Bilaga 2 Skiss Större ombyggnad alternativ 1 och 2, Klockartorpsvägen 3, Björntorp

Bilaga 3 Kostnadsuppskattning Större ombyggnad, Klockartorpsvägen 3, Björntorp

Bilaga 4 Energi



Kommunstyrelseförvaltningen
Martin Engdal

Kommunstyrelsen

Rapport från statusinventeringen av sporthall och simhall, Ramdalsanläggningen.

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- Godkänna rapport om statusinventering av sporthall och badhus, Ramdalsanläggningen.
- Ge kommunchef i uppdrag att återkomma med förslag till åtgärd med anledning av genomförd statusinventering.

2. Sammanfattning

Badhusets tekniska livslängd för konstruktion och komponenter behöver säkerställas genom att sakkunnig inom badhusmiljö utför statusinventering av badhuset vid Ramdalsanläggningen. Genom inventering och statusrapport tydliggörs när Badhuset når sin tekniska livslängd samt vilket underhåll som behöver prioriteras och genomföras för att badhuset ska hålla och fungera optimalt. Rapporten ska även visa på om badhuset klarar ytterligare en stor renovering och om en sådan är ekonomiskt försvarbar. Informationen är viktig för kommunens långsiktiga lokalbehovsplanering.

Detsamma gäller sporthallens tekniska livslängd. Statusinventering med rapport ska beskriva status på byggnad och dess installationer. Inventering och utredning kommer att påvisa vilka delar som lämpar sig till vilken användning och vilka investeringar som kommer att krävas.

Statusinventeringen är viktig för kommunens underhållsplan av fastigheter, och kommunens långsiktiga lokalbehovsplanering genom att svar ges på möjligheten till långsiktigt användande av Ramdalsanläggningen och eventuellt framtida behov av kompletterande byggnader.

Ramböll AB har tilldelats uppdraget att genomföra statusinventeringen av sporthall och badhus vid Ramdalsanläggningen. Kommunstyrelsen behandlade vid sitt sammanträde den 1:a juni den rapport som Ramböll AB inkommit med men kommunstyrelsen beslutade då att återremittera ärendet. Kommunstyrelsen saknade bl.a. kostnadsuppskattning för renovering av sporthall, nybyggnation av sporthall eller kombination därav. Vidare ansåg kommunstyrelsen att presenterade kostnader för att sporthallen ska kunna vara verksamt i ytterligare fem år behövde säkerställas. Det kompletterande arbetet är nu slutfört av Ramböll AB och en skriftlig rapport från statusinventeringen finns framtagen. Rapporten presenteras på kommunstyrelsen 22-10-05 och bilägges till tjänsteskrivelsen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna rapport om statusinventering av sporthall och badhus, Ramdalsanläggningen.

Datum
2022-05-16

KS.2021.135

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Kommunstyrelseförvaltningen Rapport från statusinventeringen av sporthall och simhall, Ramdalsanläggningen.

Johan Persson
Kommunchef

Martin Englund
Fastighetsförvaltare

Beslut till:

Fastighetsekonom (FÅ)
Fastighetsförvaltare KSF (FÅ)
Controller (FK)
Kultur- och fritidschef (FK)



Datum
2022-09-02

Dnr
KS.2021.135

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Sarah Heltborg Ronelius

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för sim- och sporthall på Kollegiet 1 och del av fastighet Oxelö 8:20

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- Godkänna förslaget att ansöka om planbesked för att starta detaljplaneprocess inom fastigheten kollegiet 1 och del av fastighet Oxelö 8:20
- Kommunchef ges i uppdrag att ansöka om planbesked

2. Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2021-11-24 §174 att finansiera en statusinventering av sporthallen samt badhusanläggning vid Ramdalsanläggningen.

Inventering och statusrapport visar att Badhusets livslängd kan förlängas tio år med hjälp av riktade underhållsinsatser de närmsta åren, sedan är den tekniska livslängden slut. Sporthallens livslängd kan med hjälp av riktat underhåll ha en livslängd på fem år.

Strategisk planering pågår i arbetsgrupper inom kommunstyrelseförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen gällande hur sport- och simhallsverksamheten ska bedrivas vidare när den tekniska livslängden är uppnådd i befintliga lokaler. För att möjliggöra en ev. kommande utbyggnad eller nybyggnation behöver kommunen ha en beredskap gällande detaljplanen i området runt Ramdalsanläggningen som är en viktig knutpunkt för den lokala idrotten samt för Ramdalskolans verksamhet som profilerar sig inom idrott och hälsa. Vid kontroll med Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen beräknar de att tidplanen för en ny detaljplan löper på 1,5 år. Då den reviderade detaljplanen anger var en eventuell ny sporthall får byggas är det först då denna fastställts som projektering och förberedelse för byggnation kan ske.

Arbetet med detaljplanen behöver ske parallellt med det strategiska arbetet för att inte tappa tid och minimera risk för ytterligare investeringar i en byggnad där hela eller delar kan behöva avyttras. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna att kommunchef ges i uppdrag att ansöka om planbesked för utpekade område, Kollegiet 1 och del av fastighet Oxelö 8:20 vid Ramdalen.

Datum
2022-09-02

KS.2021.135



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Ansökan om planbesked för sim- och sporthall på Kollegiet 1 och del av fastighet Oxelö 8:20

Johan Persson
Kommunchef

Sarah Heltborg Ronelius
Fastighetsekonom

Beslut till:

Kommunchef (FÅ)
Fastighetsekonom (FK)
Fastighetsförvaltare KSF (FK)
Miljö- och samhällsbyggnad chef (FK)
Kultur- och fritidschef (FK)

ÖFN § 39 Ekonomisk uppföljning per juli 2022 för Nyköping-Oxelösunds överförmyndarnämnd

Diarienummer: NOÖN22/3

Utfallet för perioden för verksamheten gode män och förvaltare visar på ett underskott på 751 tkr. Det beror på att ett större antal årsräkningar granskats i början av året vilket medför att fler arvoden betalats ut då utbetalning sker i samband med att årsräkningen granskas och godkänns.

Utfall för administrationen på överförmyndarkontoret visar på ett överskott vilket bland annat beror på lägre lönekostnader på grund av föräldraledigheter.

Nämnden följer budgeten för året.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden

Enhetschef Jenny Jonsson föredrar ärendet och besvarar frågor inför nämnden.

Leif Karlsson (S) gör inlägg i ärendet

Beslutsordning

Efter godkännande från nämnden ställer ordföranden proposition på framskrivet förslag och finner att Överförmyndarnämnden beslutar enligt framskrivet förslag.

Nyköping-Oxelösunds överförmyndarnämnd beslutar

- 1) att** godkänna den ekonomiska uppföljningen per juli 2022 enligt bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-08-23

Beslutet skickas till:

Oxelösunds kommun



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Nyköping-Oxelösunds Överförmyndarnämnds sammanträde

5 september 2022 klockan 13:30-14:20, Stadshuset Sal D

Paragrafer 37-46

Ledamöter


Leif Karlsson(S), ordf
Adéle Bergentoft (M)
Urpo Koivula, Ox, (M) (tj.ers §§ 37-
46)

Ersättare

Kjell Arvidsson(C)
Bo Arvidsson (L)

Övriga deltagare: Överförmyndarhandläggare Susanne Tenghed,
överförmyndarhandläggare Sandra Åkerman, enhetschef Jenny Jonsson,
Administratör Johanna Melin, praktikant Sejla Hrustanovic



Ordförande
Leif Karlsson

Justerare
Adéle Bergentoft

Sekreterare
Allan Abdi

Anslagsbevis

Anslag uppsatt
följande datum:

2022 -09- 07

Sista dag för
överklagande:

2022 -09- 28

Datum för anslags
nedtagande:

2022 -09- 29

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.



Datum
2022-09-09

Dnr
KS.2022.94

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Mårten Johansson

Kommunstyrelsen

Redovisning av ej besvarade motioner och medborgarförslag

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Redovisningen godkänns

2. Sammanfattning

Ej besvarade motioner och medborgarförslag ska redovisas för kommunfullmäktige två gånger per år enligt kommunfullmäktiges arbetsordning § 29. Efter genomgång konstaterar kommunstyrelseförvaltningen att det inte finns några obesvarade motioner eller medborgarförslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Redovisning av ej besvarade motioner och medborgarförslag

Johan Persson
Kommunchef

Mårten Johansson
Kommunsekreterare

Beslut till:

Kommunfullmäktige (för åtgärd)

Kansliet (för kännedom)



Datum
2022-09-07

Dnr
KS.2022.47

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Mårten Johansson

Kommunstyrelsen

Redovisning av partistöd 2021 och utbetalning 2023

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Inkomna redovisningar av partistöd 2021 godkänns.

2. För 2023 betalas följande partistöd ut

- Socialdemokraterna 222 000 kr
- Moderaterna 148 000 kr
- Vänsterpartiet 74 000 kr
- Sverigedemokraterna 55 500 kr
- Centerpartiet 18 500 kr
- Kristdemokraterna 18 500 kr

2. Sammanfattning

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för partistöd Kf 2018-09-19 §103. Enligt riktlinjerna består partistödet av 18 500 kr per mandat i fullmäktige och betalas ut i förskott i januari månad. Partierna ska senast den 30 juni komma in med en redovisning av hur partistödet för föregående år har använts. Har redovisning och granskningsrapport enligt 4 kap. 31 § första och andra stycket kommunallagen inte lämnats in till kommunstyrelsen inom föreskriven tid utbetalas inget stöd för nästkommande år i enlighet med 4 kap. 31 § tredje stycket kommunallagen.

Samtliga partier förutom Liberalerna och Miljöpartiet har lämnat in redovisningar i rätt tid. Liberalerna lämnade in sin redovisning efter den 30 juni och Miljöpartiet har på grund av omständigheter kopplade till gruppledarens bortgång inte haft möjlighet att lämna in någon redovisning.

Kommunstyrelseförvaltningen har att förhålla sig till riktlinjen och som fastslår att 30 juni är sista datum för inlämnande av redovisning av partistödet. Då Liberalerna och Miljöpartiet inte lämnat in några redovisningar inom föreskriven svarstid föreslår kommunstyrelseförvaltningen i enlighet med riktlinjen att partistöd betalas ut för redovisade mandat i kommunfullmäktige 2023 enligt följande.

- Socialdemokraterna 222 000 kr
- Moderaterna 148 000 kr
- Vänsterpartiet 74 000 kr
- Sverigedemokraterna 55 500 kr

Datum
2022-09-07

KS.2022.47

- Centerpartiet 18 500 kr
- Kristdemokraterna 18 500 kr

Beslutsunderlag

Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Socialdemokraterna
Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Moderaterna
Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Vänsterpartiet
Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Sverigedemokraterna
Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Centerpartiet
Redovisning av erhållet partistöd och lokalt partistöd Kristdemokraterna
Riktlinjer för partistöd KS.2018.121

Johan Persson
Kommunchef

Mårten Johansson
Kommunsekreterare

Beslut till:

Kansliet (för åtgärd)

Kommunfullmäktige (för åtgärd)

Balanslista kommunstyrelsen

Reviderad 2022-09-12

Beskrivning	Ärendenr	Uppdrag	Uppdrag klart
Utvecklingsåtgärder i småbåtshamnarna och gästhamnen	KS.2015.116	Ks § 204 2017-11-29 Kommunchefen ges i uppdrag att genomföra de förslag till utvecklingsåtgärder enligt de ställningstaganden som förs fram i utredningens slutsatser	Oktober 2022 Rapport Ks § 28 2019-03-06
Förvaltarprocessen	KS.2018.101	Ks § 112 2018-05-30 1. Kommunstyrelsen ställer sig bakom utredningens förslag daterad 2018-05-16 om framtagande av målsättning för kommunens förvaltning av verksamhetsfastigheter och inrättande av fastighetsorganisation underställd kommunchef. 2. Kommunchefen ges i uppdrag att utarbeta förslag till målsättning för kommunens förvaltning av sina verksamhetsfastigheter och återkomma med förslag till Mål och budgetberedning och Kommunstyrelse inom ramen för budget 2019—21 3. Kommunchefen ges i uppdrag att genomföra konsekvensbeskrivning av införande av fastighetsorganisation enligt utredningsförslaget bestående av förvaltare, driftcontroller och projektledare. Konsekvensbeskrivning ska rymma förslag till finansiering av utökad organisation och effekt för Kustbostäder i Oxelösund AB. 4. Kommunchefen ges i uppdrag att säkerställa att redovisningsprincip K3 används som standard för kostnadsredovisning av samtliga som är verksamma i förvaltning av kommunens verksamhetsfastigheter 5. Kommunchefen ges i uppdrag att ta fram förslag till genomförande av och finansiering av statusbesiktningar/förädlingsrapporter för kommunens verksamhetsfastigheter 6. Kommunchefen ges i uppdrag att återkomma till Kommunstyrelsen med förslag om genomförande och finansiering av reinvesteringsprojekt i kommunens verksamhetsfastigheter baserade på statusbesiktning/förädlingsrapport för kommunens verksamhetsfastigheter	Redovisas i oktober 2022 under extrainsattmöte med PwC

Åtgärder för att förebygga över- svämning	KS.2020.66	KS 2021-11-24 § 173 Kommunchefen ges i uppdrag att fortsätta med arbetet i enlighet med den planering som har upprättats.	Oktober 2022
Markanvisning Villabacken	MEX.2020.137	KS 2021-01-27 § 10 Kommunchefen ges i uppdrag att tillse att en markanvisning med tävlingsförfarande genomförs. Kommunstyrelsens ordförande och kommunchef ges i uppdrag att fatta beslut om vilka som skall medverka i juryn. Juryn består av representation av tjänstemän från kommunstyrelseförvaltningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt tre politiker. Juryn ges i uppdrag att ta fram ett förslag över krav/önskemål för tävlingsförfarandet där juryn sedan rangordnar inkomna anbud samt lämnar förslag till kommunstyrelsen vem som ska tilldelas markanvisningen.	Beslut om tilldelning. Q1 2023
Utredning om framtida användande av Breviksskolans lokaler	KS.2020.136	KS 2021-01-27 § 12 Kommunchefen ges i uppdrag att utreda långsiktig användning av Breviksskolan. KS 2022-03-16 § 30 Kommunchefen ges förlängt uppdrag att utreda långsiktig användning av Breviksskolan med återkoppling senast vid kommunstyrelsens sammanträde i oktober 2023	November 2023
Uppdrag att förebygga skadegörelse och klotter	KS.2021.43	KS 2021-03-17 § 40 Kommunchefen ges i uppdrag att föreslå åtgärder, utöver de som redan är vidtagna i Oxelösund, som ytterligare kan bidra till en ökad trygghet och minskade skador. KS 2021-11-24 § 172 Redovisningen godkänns. Uppdraget återrapporteras vid kommunstyrelsens sammanträden i mars och oktober 2022.	Oktober 2022

Utredning om intern upphandling	KS.2021.143	KS 2021-11-24 § 191 Kommunchefen ges i uppdrag att utreda och föreslå ansvar för och organisation av de tjänster som Kustbostäder genomför.	Oktober 2022
Granskning av kommunens styrning och uppföljning av uppdrag till Kustbostäder Fastighetsförvaltning	KS.2021.14 KS.2020.63	KS 2021-04-21 §§ 62, 74, 75 Ge kommunchefen i uppdrag att genomföra en oberoende utredning om kommunens affärsrelationer med de kommunala bolagen är i enlighet med kriterierna för intern upphandling.	Oktober 2022
Upphandling av städtjänster i kommunala fastigheter	KS.2019.140	Återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag kring ett förändrat reglemente avseende respektive parts ansvar för ny- och ombyggnationer av kommunens lokaler.	
Avtal med kommunala bolagen	KS.2019.58	KS.2019-04-24 § 67 Uppdrag till kommunchefen att utveckla avtal för de uppdrag som Kustbostäder AB fullgör avseende drift och förvaltning av verksamhetsfastigheter och underhåll och skötsel av gata/park på med återrapporterings-tidpunkt december 2019.	Oktober 2022
Handlingsprogram för en säkrare och tryggare kommun 2021-2023	KS.2019.131	KS 2021-11-24 § 187 Kommunchefen ges i uppdrag att revidera Handlingsprogram för en säkrare och tryggare kommun 2021-2023.	November 2022
Kommunens styrdokument 2021	KS.2021.142	KF 2022-03-30, § 12 Kommunstyrelsen ges i uppdrag att säkerställa att översyn genomförs och att revidering sker av de styrdokument där ett sådant behov har angetts.	Januari 2023
Öronmärkning, 2021 års ekonomiska resultat	KS.2022.60	KF 2022-03-30, § 12 Kommunchef ges i uppdrag att organisera försöksverksamhet för avgiftsfri kollektivtrafik (lågpriskort) för äldre (65+) samt att till kommunstyrelsen återkomma med förslag till utvärdering av denna åtgärd	December 2022
Revidering av Föreskrifter om avfallshanteringen för Nyköpings och Oxelösunds kommuner	KS.2021.156	Kommunchefen ges i uppdrag att följa upp Renhållningsordningen per januari 2023.	KS Q1 2023 KF Q1 2023

Utarbeta en ny vision för Oxelösunds kommun - Vision 2040.	KS.2021.72	KF 2021-06-16, §65 Politisk styrgrupp har bildats för att utarbeta en vision 2040.	
Utarbeta förslag till koncerngemensamma mål och riktlinjer för arbetet med nationella minoriteter i Oxelösunds kommun.	KS.2022.43	KF 2022-05-11 §26 Kommunfullmäktige beslutade att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta förslag till koncerngemensamma mål och riktlinjer för arbetet med de nationella minoriteterna vilka kan inkluderas i Mål och budget för 2023-25. Ansvarig handläggare: Annelie Ljungwald	November 2022

Balanslista gällande motioner, medborgarförslag och e-förslag

Beskrivning	Ärendenr	Registrerat	Status
E-förslag om ishall/padelhall på Ramdalen	KS.2021.26	2021-02-15	Magnus Petersson
E-förslag Utsiktstorn i Gamla Oxelösund	KS.2021.133	2021-10-15	Kommunstyrelsen 5 oktober 2022 Kommunfullmäktige 2022
E-förslag Ny sittbänk vid terrassen vid fd. SSU-stugan på Femöre	KS.2022.78	2022-04-28	Kommunstyrelsen 31 augusti 2022 Kommunfullmäktige 19 oktober 2022