

Kommunstyrelsen

Tid

08:00-09:00

Plats

Sottern, kommunhuset Hallsberg

Beslutande ledamöter

Magnus Andersson (S)
Ulf Ström (S), vice ordförande
Torbjörn Appelqvist (M), 2:e vice
ordförande
Veronica Wallgren (S)
Siw Lunander (S)
Conny Larsson (S)
Theres Andersson (S)
Tryggve Thyresson (V)
Andreas Tranderyd (MP)
Anders Lycketeg (C)
Lennart Pettersson (M)
Martin Pettersson (KD)
Erik Storsveden (L)
Benny Albertsson (SD)
Jimmy Olsson (SD)

Ej tjänstgörande ersättare

Christina Johansson (S)
Hans Karlsson (S)
Thomas Larsson (S)
Birgitta Kumblad (S)
Christel Forsberg (S)
Börje Andersson (S)
Towe Jegeros (V)
Lotta Öhlund (MP)
Gösta Hedlund (C)
Erik Teerikoski (C)
Ulrika Björklund (M)
Rikard Arveden (M)
Ingela Hagenfors (KD)
Oscar Lundqvist (SD)
Jane Svedhjelm (SD)

Övriga

Lena Fagerlund, Kommundirektör
Maria Almquist, Tf Kommunsekreterare

1 – Sammanträdet inledning

Föredragande

Ärendebeskrivning

1. Öppnande av sammanträdet
2. Tjänstgörande ersättare
3. Val av justerare. Justeringen föreslås ske omedelbart efter sammanträdet avslutande.
4. Fastställande av föredragningslistan

2 - Nytt vård- och omsorgsboende (19/KS/146)

Föredragande

Ärendebeskrivning

För att möta framtidens behov av äldreboende tecknades i december 2016 en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården och Hallsbergs kommun. Kommunens nuvarande boende Kullängen är inte ändamålsenligt utifrån dagens behov av vård och omsorg. Ett nytt boende kan möta framtida krav på säkerhet och funktionalitet och även möta ett ökat behov av antal platser. Avsiktsförklaringen innebär ett nytt boende med fortsatt lokalisering i anslutning till vårdcentralen för skapa möjlighet för utveckling av en nära och effektiv hälso- och sjukvård samt äldrevård. Ett center för hälsa, vård och omsorg bidrar till att stärka hyresgästers omsorg och förutsättningen för ökad självständighet men även till en ökad effektivitet för invånare och verksamheter. Det finns många fördelar med att samlokalisera flera platser på vård- och omsorgsboende med regionens verksamhet vilket överensstämmer med kommunens och regionens ambitioner att utveckla en för invånarna nära, kvalitativ och effektiv hälso- och sjukvård.

Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende som hyrs av Hallsbergs kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. Med ett utökat samarbete mellan Regionen och den kommunala hälso- och sjukvården kan nya möjligheter tillvaratas i lokalplanering.

Efter tecknandet av avsiktsförklaringen har projekt- och samverkansgrupper träffats regelbundet för fortsatt planering. Kommunstyrelsen har beslutat om ett lokalprogram som i grund beskriver de krav kommunen har på fastigheten så att byggnaden utformas på bästa sätt utifrån behov, framtida arbetssätt och svarar upp mot lagstiftningar. Utifrån lokalprogrammet har en ändamålsenlig och effektiv fastighet ritats. Byggnaden omfattar totalt 128 lägenhet med 16 avdelningar och 8 lägenheter per avdelning.

Hösten 2018 upprättades ett samverkans- och ombudsavtal i syfte att reglera fortsatt ansvarsfördelning. Avtalet avser samverkan kring planering av byggprojektet och ansvar i upphandlingsförfarandet. En upphandling har genomförts och efter utvärdering har en byggtreprenör utsetts.

Nästa steg är nu att fatta beslut om att teckna projektavtal med Länsgården och entreprenadkontrakt och avtalsöverlåtelse av kontraktet till Länsgården och därmed kan byggstart verkställas. Genom avtalsöverlåtelsen övergår ansvaret för projektet i dess helhet till Länsgården som byggherre. Projektavtalet förbinder Hallsbergs kommun att, när byggnationen är färdigställd, teckna hyresavtal med Länsgården Fastigheter AB. Hyran baseras på den totala projektkostnaden som inte kan fastställas i nuläget utan först när byggnaden är färdigställd. För närvarande finns en indikativ hyresnivå. Länsgården kommer att ansöka om stöd enligt SFS 2016:848 statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre. Om stödet beviljas reduceras den totala projektkostnaden i motsvarande mån.

Kommunens arbete fortsätter med att utreda och utforma arbetssätt och val av teknik för hur en kvalitativ och effektiv omsorg ska bedrivas i det nya boendet vilket kommer att påverka den slutliga driftkostnaden.

Fakta:

Alla beräkningar är gjorda i 2021 års intäkts- och kostnadsnivå, vilket innebär att en årlig uppräknings med 2,5 procent på lönekostnaderna och 2,0 procent på övriga kostnader har inräknats.

Det nya vård- och omsorgsboendet omfattar 128 platser. Av dessa är 37 en utökning och 91 en ersättning av platser på nuvarande Kullängen, Regnbågen och Nytorgsgatan 20.

Entreprenadkontraktet för byggnationen omfattar kontraktssumman 234,2 mnkr medan totalkostnaden för projektet beräknas till 325 mnkr.

Hyreskostnaden baseras på totala projektkostnaden vilken fastställs efter att entreprenaden har färdigställts. Den totala årshyran beräknas för närvarande till 21,9 mnkr. Från detta kan cirka 2,8 mnkr i moms dras bort. Nettohyran blir då 19,1 mnkr. Lägenhetsytan med bostadskomplement är 7 252 kvm och verksamhetslokalerna är 3 025 kvm. Total boendeyta uppgår då till 10 277 kvm. Nettokostnad per kvm blir då 1 860 kr.

De ökade hyreskostnaderna uppgår preliminärt till 12,7 mnkr medan de ökade hyresintäkterna för lägenheterna uppgår till 4,2 mnkr. Detta innebär en nettoökning för hyrorna på 8,5 mnkr.

Exklusive hyran blir driftskostnadsökningen för 37 nya platser 20,9 mnkr. Detta är i samma nivå som nuvarande driftskostnader på Kullängen, Regnbågen och Nytorgsgatan 20.

Den kalkylerade årliga kostnadsökningen totalt (hyra och drift) beräknas för närvarande till 29,4 mnkr.

Finansieringen av det nya vård- och omsorgsboende behöver ske genom ett flertal olika åtgärder. En avgörande faktor är det effektiviseringsarbete som behöver genomföras och har påbörjats i planeringen inför kommande års budgetarbete.

Den slutliga bemanningen kommer att utredas och utvecklas i samband med planering av arbetssätt och nyttjandet av ny teckning vilken är en pågående utveckling och därmed en osäkerhet i en bedömning av driftkostnader. Driftkostnaden kan även variera beroende på utvecklingen av framtida beläggning och omvårdnadsbehov. Det nya boendet öppnar upp för ett mer flexibelt nyttjande utifrån aktuell efterfrågan och behov.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att entreprenörskontrakt och överlåtelseavtal tecknas samt att projektavtal med Länsgården Fastigheter AB tecknas.

Beslutsunderlag

- TS - Nytt vård- och omsorgsboende

3 - Förslag till försäljning av fastighet Ålsta skola (19/KS/150)

Föredragande

Ärendebeskrivning

Hallsbergs kommun har sedan flera år tillbaka bedrivit ett aktivt arbete med att avyttra fastigheter där ingen kommunal verksamhet bedrivs eller som inte fyller någon funktion i den kommunala fastighetsförvaltningen. Ålsta skola är en av de fastigheter som länge varit under utredning inom kommunen. I fastigheten bedrivs ingen kommunal verksamhet varvid den faller under det beslut som talar om avyttring. I huset finns idag två hyreslägenheter vilka är uthyrda till trogna hyresgäster. Undervåningen nyttjas sedan länge av Ålsta bordtennisklubb, detta sker dock utan vare sig något avtal eller ersättning. Tillika nyttjas lokalen av Ålsta byalag som använder lokalen som sin samlingspunkt. Under våren 2019 har Fastighetsavdelningen bedrivit en aktiv dialog med berörda parter som nyttjar Ålsta Skola för att undersöka och diskutera förutsättningarna för en eventuell försäljning.

Förslag till beslut

Att uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att utlysa Ålsta skola till öppen försäljning samt att uppdra åt fastighetsavdelningen och fritidsavdelningen att vara föreningarna behjälpliga i arbetet att finna andra lokaler för deras verksamheter. Vid en försäljning kan även andra faktorer utöver priset vägas in i den totala bedömningen.

Beslutsunderlag

- TS - Förslag till försäljning av fastighet Ålsta skola (rev)

4 – Sammanträdes avslutning

Föredragande

Nytt vård- och omsorgsboende

2

19/KS/146

Nytt vård- och omsorgsboende

Ärendebeskrivning

Utifrån avsiktsförklaringen mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Hallsbergs kommun har arbetet med att planera för ett nytt vård- och omsorgsboende genomförts. Efter att en upphandling genomförts avseende totalentreprenör för byggnationen ska erforderliga beslut tas för igångsättning såsom projektavtal och entreprenörskontrakt.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att entreprenörskontrakt och överlåtelseavtal tecknas samt att projektavtal med Länsgården Fastigheter AB tecknas.

Ärendet

För att möta framtidens behov av äldreboende tecknades i december 2016 en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården och Hallsbergs kommun. Kommunens nuvarande boende Kullängen är inte ändamålsenligt utifrån dagens behov av vård och omsorg. Ett nytt boende kan möta framtida krav på säkerhet och funktionalitet och även möta ett ökat behov av antal platser. Avsiktsförklaringen innebär ett nytt boende med fortsatt lokalisering i anslutning till vårdcentralen för skapa möjlighet för utveckling av en nära och effektiv hälso- och sjukvård samt äldreomsorg. Ett center för hälsa, vård och omsorg bidrar till att stärka hyresgästers omsorg och förutsättningen för ökad självständighet men även till en ökad effektivitet för invånare och verksamheter. Det finns många fördelar med att samlokalisera flera platser på vård- och omsorgsboende med regionens verksamhet vilket överensstämmer med kommunens och regionens ambitioner att utveckla en för invånarna nära, kvalitativ och effektiv hälso- och sjukvård.

Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende som hyrs av Hallsbergs kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. Med ett utökat samarbete mellan Regionen och den kommunala hälso- och sjukvården kan nya möjligheter tillvaratas i lokalplanering.

Efter tecknandet av avsiktsförklaringen har projekt- och samverkansgrupper träffats regelbundet för fortsatt planering. Kommunstyrelsen har beslutat om ett lokalprogram som i grund beskriver de krav kommunen har på fastigheten så att byggnaden utformas på bästa sätt utifrån behov, framtida arbetssätt och svarar upp mot lagstiftningar. Utifrån lokalprogrammet har en ändamålsenlig och effektiv fastighet ritats. Byggnaden omfattar totalt 128 lägenhet med 16 avdelningar och 8 lägenheter per avdelning.

Hösten 2018 upprättades ett samverkans- och ombudsavtal i syfte att reglera fortsatt ansvarsfördelning. Avtalet avser samverkan kring planering av byggprojektet och ansvar i upphandlingsförfarandet. En upphandling har genomförts och efter utvärdering har en byggtreprenör utsetts.

Nästa steg är nu att fatta beslut om att teckna projektavtal med Länsgården och entreprenadkontrakt och avtalsöverlåtelse av kontraktet till Länsgården och därmed kan byggstart verkställas. Genom avtalsöverlåtelsen övergår ansvaret för projektet i dess helhet till Länsgården som byggherre. Projektavtalet förbinder Hallsbergs kommun att, när byggnationen är färdigställd, teckna hyresavtal med Länsgården Fastigheter AB. Hyran baseras på den totala projektkostnaden som inte kan fastställas i nuläget utan först när byggnaden är färdigställd. För närvarande finns en indikativ

hyresnivå. Länsgården kommer att ansöka om stöd enligt SFS 2016:848 statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre. Om stödet beviljas reduceras den totala projektkostnaden i motsvarande mån.

Kommunens arbete fortsätter med att utreda och utforma arbetssätt och val av teknik för hur en kvalitativ och effektiv omsorg ska bedrivas i det nya boendet vilket kommer att påverka den slutliga driftkostnaden.

Fakta:

Alla beräkningar är gjorda i 2021 års intäkts- och kostnadsnivå, vilket innebär att en årlig uppräknings med 2,5 procent på lönekostnaderna och 2,0 procent på övriga kostnader har inräknats.

Det nya vård- och omsorgsboendet omfattar 128 platser. Av dessa är 37 en utökning och 91 en ersättning av platser på nuvarande Kullängen, Regnbågen och Nytorngatan 20.

Entreprenadkontraktet för byggnationen omfattar kontraktssumman 234,2 mnkr medan totalkostnaden för projektet beräknas till 325 mnkr.

Hyreskostnaden baseras på totala projektkostnaden vilken fastställs efter att entreprenaden har färdigställts. Den totala årshyran beräknas för närvarande till 21,9 mnkr. Från detta kan cirka 2,8 mnkr i moms dras bort. Nettohyran blir då 19,1 mnkr. Lägenhetsytan med bostadskomplement är 7 252 kvm och verksamhetslokalerna är 3 025 kvm. Total boendeyta uppgår då till 10 277 kvm. Nettokostnad per kvm blir då 1 860 kr.

De ökade hyreskostnaderna uppgår preliminärt till 12,7 mnkr medan de ökade hyresintäkterna för lägenheterna uppgår till 4,2 mnkr. Detta innebär en nettoökning för hyrorna på 8,5 mnkr.

Exklusive hyran blir driftskostnadsökningen för 37 nya platser 20,9 mnkr. Detta är i samma nivå som nuvarande driftskostnader på Kullängen, Regnbågen och Nytorngatan 20.

Den kalkylerade årliga kostnadsökningen totalt (hyra och drift) beräknas för närvarande till 29,4 mkr.

Finansieringen av det nya vård- och omsorgsboende behöver ske genom ett flertal olika åtgärder. En avgörande faktor är det effektiviseringsarbete som behöver genomföras och har påbörjats i planeringen inför kommande års budgetarbete.

Den slutliga bemanningen kommer att utredas och utvecklas i samband med planering av arbetssätt och nyttjandet av ny teckning vilken är en pågående utveckling och därmed en osäkerhet i en bedömning av driftkostnader. Driftkostnaden kan även variera beroende på utvecklingen av framtida beläggning och omvårdnadsbehov. Det nya boendet öppnar upp för ett mer flexibelt nyttande utifrån aktuell efterfrågan och behov.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Lena Fagerlund
Kommundirektör

Ulrika Lindberg
Lokalstrateg

Förslag till försäljning av fastighet Ålsta skola

3

19/KS/150

Förslag till försäljning av fastighet Ålsta skola

Ärendebeskrivning

Hallsbergs kommun har sedan flera år tillbaka bedrivit ett aktivt arbete med att avyttra fastigheter där ingen kommunal verksamhet bedrivs eller som inte fyller någon funktion i den kommunala fastighetsförvaltningen. Ålsta skola är en av de fastigheter som länge varit under utredning inom kommunen. I fastigheten bedrivs ingen kommunal verksamhet varvid den faller under det beslut som talar om avyttring. I huset finns idag två hyreslägenheter vilka är uthyrda till trogna hyresgäster. Undervåningen nyttjas sedan länge av Ålsta bordtennisklubb, detta sker dock utan vare sig något avtal eller ersättning. Tillika nyttjas lokalen av Ålsta byalag som använder lokalen som sin samlingspunkt. Under våren 2019 har Fastighetsavdelningen bedrivit en aktiv dialog med berörda parter som nyttjar Ålsta Skola för att undersöka och diskutera förutsättningarna för en eventuell försäljning.

Förslag till beslut

Att uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att utlysa Ålsta skola till öppen försäljning samt att uppdra åt fastighetsavdelningen och fritidsavdelningen att vara föreningarna behjälpliga i arbetet att finna andra lokaler för deras verksamheter. Vid en försäljning kan även andra faktorer utöver priset vägas in i den totala bedömningen.

Ärendet

Ålsta skola byggdes 1902-1904 för att fungera som skola, detta gjorde den fram till 1950-talet då skolverksamheten flyttades till kyrkskolan. Hallsbergs kommun har varit lagfaren ägare sedan 1916. Fastigheten är totalt 7222 kvadratmeter stor och utgörs i huvudsak av trädgårdstomt vilken i dess norra del är tämligen igenvuxen. Huset är byggt i två våningar med källare. Det består av en hög granitstensgrund, trästomme och träpanel samt bandtäckt plåttak. Fönstren är i huvudsak kopplade 2-glas. Alla installationer så som el och vatten/avlopp är av äldre standard.

Husets samtliga delar lider av kraftigt eftersatt underhåll.

De två hyreslägenheter som finns på husets ovanvåning håller en ålderdomlig standard men fungerar för sitt ändamål.

I källaren ryms en enkel tvättstuga samt pannrum och förråd. Huset har enskilt vatten och avlopp, uppvärmning sker via el-panna.

På tomten finns även ett mindre uthus av enklare karaktär, detta är fallfärdigt och bör rivras.

Fastigheten har ett bokfört värde till 234 350 kronor per 31/12 2018.

Huset genererar hyresintäkter på 127 000:- från de två hyresrätterna. Husets kostnader 2018 uppgick till 120 000 kronor, alltså vad som kan tyckas vara ett överskott om 7 000 kronor. Det finns dock ett bedömt eftersatt underhåll om cirka 3 500 000 kronor enbart för att säkra husets konstruktion och klimatskal (tak, väggar, fönster och grund).

Under våren har Fastighetsavdelningen och Fritidsavdelningen haft flera möten tillsammans med berörda representanter för bordtennisklubben, byalaget samt boende i huset. Den sammantagna bilden är att föreningarna önskar att kommunen fortsätter att äga skolan och att de får ett hyreskontrakt. Byalaget poängterar att deras existens står och faller med skolan som

samlingslokal. Man använder lokalerna som samlingslokal ett antal gånger varje år då man har möten. Inom bordtennisklubben råder delade meningar om huruvida man skulle kunna tänka sig att flytta ut ur huset och finna en annan lokalisering för sin verksamhet. Vissa ser fördelar med ny lokal, andra inte.

Generellt finns en förståelse för att kommunen behöver agera i frågan. Att fortsätta som kommunen gjort de senaste 30 åren är inget alternativ för någon part. Det krävs krafttag för att rädda huset, och detta inom kort.

Fastighetsavdelningen bedömer att huset torde vara tämligen attraktivt på den öppna marknaden trots sitt eftersatta skick. Vid en försäljning kan även andra faktorer utöver priset vägas in i den totala bedömningen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Lena Fagerlund
Kommundirektör

Roberth Huss
Fastighetschef