

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Robert Hammarstedt
Chef fastighet och facility

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-18

1 (4)

Diarienummer
2017 / KSM0606 301

Kommunledningsutskottet

Nya LSS bostäder Strand och Hanviken

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

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



Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Torstein Tysklind
Ekonomichef

Sammanfattning

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

- Två stycken Gruppboestäder LSS.

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

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

Planerad byggstart för LSS boendena är kvartal 4 2018, beräknad produktionstid 14 månader.

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

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

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

Beskrivning av ärendet

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

- Två Gruppboendestäder LSS.

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

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

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

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

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

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

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

- Inventering av miljögifter i mark samt sanering
- Behov av fastighetsreglering och dagvattenutredning
- Schakt för kommunal fiber
- Ökad omfattning av geotekniska undersökningar
- Ökade byggherrekostnader
- Ökad entreprenadkostnad på grund av rådande marknadsläge
- Ökad projekteringskostnad på grund av rådande marknadsläge.

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

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

Ny investeringsbudget är;

29 800 000 kronor för LSS Hanviken

27 700 000 kronor för LSS Strand

Det ger en preliminär hyreskostnad på;

1 732 930 kronor/år för LSS Hanviken en utökning med 432 930 kr/år.

1 607 794 kronor/år för LSS Strand en utökning med 307 794 kronor / år.

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