

KS/2012:752

## KS § 15

### **Äldreboende för personer med demenssjukdom i Gagnefs kommun – investeringsbudget**

#### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Utöka kommunstyrelsens investeringsbudget med 186 Mkr för genomförande av byggnation av äldreboende för personer med demenssjukdom.

#### **Ärendebeskrivning**

Genomförandet av äldreboende för personer med demenssjukdom är nu framme vid beslut om investeringsvolym. Investeringen beräknas till 186 miljoner kronor.

Projektet omfattar utöver lokaler för vård och omsorgsboende, storkök, reservkraft, sprinkler, bullerplank, stomme i massivträ, uppvärmning med i huvudsak bergvärme, solceller, utemiljö, konstnärlig utsmyckning, infrastruktur och byggherrekostnader.

Byggnaden är projekterad till totalt cirka 6 000 kvadratmeter.

Äldreboendet ska omfatta 60 platser, antalet bygger på verksamhetens platsbehovsprognos från år 2019.

Efter beslut 2020-01-20, om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att verkställa upphandling i egen regi av äldreboendet för personer med demenssjukdom, har en intern organisering genomförts för att upphandla och genomföra projektering i egen regi.

Mondo arkitekter anlätades under vintern 2020 för att undersöka och uppdatera tidigare behovsbeskrivning från verksamheterna och utreda hur dessa behov kan tillämpas inom de förutsättningar som finns beslutade enligt detaljplanen för Högsveden 5:13 i Mockfjärd.

För att kunna uppnå ett väl fungerande samarbete genom hela projektprocessen där också alla som påverkar och påverkas av projektet tar ett stort eget ansvar och verkar för projektets bästa, upphandlades projektet som en partneringentreprenad under sommaren 2020.

Byggpartner i Dalarna AB är den entreprenör som tilldelats projektet som omfattar både projektering och möjlighet till produktionsgenomförande.

Partnering är en strukturerad samarbetsform, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en bygguppgift. Det sker genom ett nära och djupgående samarbete där Gagnefs kommun ges maximalt med inflytande i projektets alla faser och baseras på kompetens, förtroende och tillit.

Arbetet med att projektera fram handlingar tillsammans med entreprenören, verksamheten och övriga konsulter har pågått sedan sommaren 2020. Gagnefs kommuns avsatta resurser för projektet har kunnat representera och kanalisera alla verksamheters olika behov i alla delar under projekteringen. Detta har varit gynnsamt och tidseffektivt för projektet.

Inom ramen för projektet har följande gemensamma effektmål antagits:

- Skapa ett boende som ger goda förutsättningar för såväl brukare som personal o medger en effektiv o trygg verksamhet
- Vi skall skapa en flexibel fastighet som ger oss möjlighet till annan framtida användning.
- Tillsammans skall vi bygga ändamålsenliga och miljövänliga lokaler och bostäder med ett lågt CO2 avtryck.
- Vi skall använda oss av ny och beprövad teknik som medför en enkel, kostnadseffektiv och hållbar förvaltning.

Arbetet med att projektera klart bygglovshandlingar och bygghandlingar är planerat att slutföras under våren 2021, med en preliminär byggstart under sommar 2021. Produktionstiden är beräknad till cirka 18 månader.

### **Låneskuld och soliditet**

Kommunens soliditet påverkas negativt på kort sikt av ett lån i den här storleksklassen. Förutsatt att investeringen uppgår till 186 mnkr innebär upplåningen att soliditeten sjunker cirka fyra procentenheter. År 2019 uppgick kommunens soliditet till 30,1 % och koncernens till 31,1 %. Kommunens långsiktiga finansiella mål stipulerar att kommunkoncernens soliditet exklusive pensionsförpliktelser inte får understiga 20 % under perioden fram till 2024 och ska vara över 27 % år 2024.

Under förutsättning att kommunen fortsätter att leverera överskott som minst motsvarar 2 % av skatte- och utjämningsintäkterna bedöms soliditeten öka till dagens nivå inom 3-4 år efter genomförd upplåning. Sannolikt kommer kommunen nå ett stort överskott 2020 vilket innebär att soliditeten

kommer öka ytterligare och målet om en soliditet överstigande 27 % år 2024 är nåbart även om den påverkas negativt på kort sikt.

År 2019 uppgick kommunkoncernens långfristiga skuld till 50 tkr per invånare. För 2020 kommer skuld per invånare troligtvis minska något eftersom låneskulden har minskat samtidigt som antalet invånare ökar. En utökning av låneskulden med 186 mnkr motsvarar cirka 18 tkr per invånare.

Som jämförelse kan nämnas att genomsnittet i Dalarnas kommunkoncerner år 2019 uppgick till 69 tkr per invånare och Gagnefs kommunkoncern hade länets näst lägsta långfristiga skuld.

Kommunens långsiktiga finansiella mål anger att kommunkoncernens låneskuld inte får överstiga 60 tkr per invånare fram till och med år 2023 och från och med år 2024 ska låneskulden understiga 45 tkr per invånare. Målet bedöms inte kunna uppfyllas med bakgrund av det föreliggande investeringsbehovet i kommunen och bör revideras inför 2022 års budget.

Kommunkoncernens limit hos Kommuninvest, vilken kan betraktas som ett riktmärke för hur stort låneutrymme kommunen har, uppgick under 2020 till 138 tkr per invånare. Limiten inkluderar koncernens samtliga skulder, avsättningar samt pensionsskulden utanför balansräkningen och innebär att kommunens utnyttjade låneutrymme uppgår till cirka 580 mnkr.

#### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Jan Wiklund (M): Bifall till liggande förslag.

Robert Österlund (V): I beslutet ta bort "... för personer med demenssjukdom".

Mathias Bengtsson (KD): Avslag.

Irené Homman (S): Bifall till liggande förslag.

Erik Warg (C): Bifall till liggande förslag.

Tomas Fredén (S): Bifall till liggande förslag.

Fredrik Jarl (C): Bifall till liggande förslag.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Omröstning begärs. Ordföranden meddelar att liggande förslag är huvudförslag.

Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

1. Robert Österlund (V) och Mathias Bengtsson (KD) förslag ställs mot varandra för att utse motförslag till huvudförslaget.

2. Liggande förslag ställs mot det förslag som kommunstyrelsen utser till motförslag.

Den som röstar ja bifaller liggande förslag.

Den som röstar nej bifaller det förslag som kommunstyrelsen utser till motförslag.

### Beslutsgång om motförslag

Ordföranden ställer Robert Österlund (V) förslag mot Mathias Bengtsson (KD) förslag och finner att kommunstyrelsen utser Mathias Bengtsson (KD) förslag till motförslag.

### Omröstningsresultat

Omröstningen utfaller med 7 ja-röster, 3 nej-röster, 1 avstår.

Kommunstyrelsen beslutar enligt liggande förslag.

Ledamot		N	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår	Frånvaro
Kerstin Stenquist	C	–	Johan Elfsberg (C)	X			
Erik Warg	C	X		X			
Irené Homman	S	X		X			
Tomas Fredén	S	X		X			
Daniel Bergman	S	X		X			
Jan Wiklund	M	X		X			
Anders Bengtsson	KD	–	Mathias Bengtsson (KD)		X		
Patrik Andersson	KOSA	–	Curt Svärd (KOSA)			X	
Maria Alfredsson	MP	–	Robert Österlund (V)		X		
Christer Iversen	L	X			X		
Fredrik Jarl	C	X		X			
<b>Totalsumma:</b>				<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	

### Reservation

Mot beslut reserverar sig Mathias Bengtsson (KD) och Robert Österlund (V) och lämnar en skriftlig reservation, bilaga 1. Mot beslut reserverar sig Christer Iversen (L).

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2021-01-27, 3 sidor.  
Protokollsutdrag, KF 200120 § 7, 2 sidor.

### Tidigare beslut i ärendet

KF 191104 § 140

### Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

## RESERVATION

Vi reserverar oss mot beslutet till förmån för eget avslagsyrkande.

Vi menar att vi bör ha boenden i flera delar av kommunen. Istället för ett enda centraliserat boende i Mockfjärd vill vi ha boenden i både Björbo, Gagnef och Mockfjärd. Därför menar vi att det inte behövs byggas så många demensplatser som 60 i Mockfjärd. Med boenden i flera kommundelar behöver personer med demenssjukdom inte flytta så långt och anhöriga får närmare till sina närstående.

Detta enligt vår tidigare motion "helhetsförslag för Demensboende".

Vi menar även att man måste göra en ny platsutredning från grunden innan man slår fast hur många platser som ska byggas. Den nuvarande platsutredningen bygger på en äldre utredning, även om den uppdaterats 2019.

Mathias Bengtsson (KD)

Robert Österlund (V)

**§ 7****Upphandling av äldreboende för personer med demenssjukdom i Gagnefs kommun (KS/2012:752)****Kommunfullmäktiges beslut**

1. Upphäva kommunfullmäktiges beslut 2018-05-03 § 43 ”Ägar- och driftformer för personer med demenssjukdom i Gagnefs kommun”.
2. Ge kommunstyrelsen i uppdrag att verkställa upphandling i egen regi av äldreboendet för personer med demenssjukdom.
3. Genom ett tilläggsanslag i investeringsbudgeten år 2020 anslå 7 Mkr till kommunstyrelsen som projekteringsmedel för att genomföra upphandlingsuppdraget enligt beslutspunkt 2.

**Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige beslutade den 3/5 2018 att:

- Äldreboendet för personer med demenssjukdom upphandlas externt hos entreprenör
- Extern entreprenör ska bygga och äga äldreboendet för personer med demenssjukdom
- Ge kommunstyrelsen i uppdrag att verkställa upphandlingen av äldreboendet för personer med demenssjukdom

Kommunstyrelsen beslutade därefter vid sammanträde den 27/8 2018 att:

- Ingå ett samarbetsavtal med Svenska Vårdfastigheter AB om genomförande av äldreboende för personer med demenssjukdom
- Ge kommunchefen i uppdrag att, i samråd med tekniska chefen, inrätta en intern projektorganisation för genomförandet av äldreboende för personer med demenssjukdom

Därefter har förhandlingar förts med Svenska Vårdfastigheter AB/ Magnolia AB kring detaljer vad gäller hyresavtal och andra förutsättningar. Efter förhandlingar har det framkommit att den faktiska kostnaden för hyresalternativet är betydligt högre än den indikativa nivå som låg till grund för tidigare analyser och beslut.

Efter slutförda förhandlingar med Magnolia AB erbjuds kommunen en årshyra på 1 960 kr/m<sup>2</sup> vilket innebär en total hyreskostnad på 12,0 mnkr/år. Om hänsyn tas till momsåtersökningar uppgår årshyran till 9,7 mnkr. I det fall kommunen själv investerar bedöms avskrivnings- och räntekostnaderna initialt uppgå till 9,2 mnkr.

I en total jämförelse av lokalkostnader samt drifts- och underhållskostnader i de båda alternativen bedöms kostnaden för hyresalternativet bli i genomsnitt 2,1 mnkr högre årligen för kommunen under kontraktstidens 25 år.

Förutsättningarna jämfört med tidigare beslutsunderlag har alltså förändrats i grunden. Mot den bakgrunden föreslås att det tidigare beslutet i kommunfullmäktige upphävs och att beslut i stället tas att ge kommunstyrelsen i uppdrag att upphandla äldreboendet för personer med demenssjukdom i egen regi.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Fredrik Jarl (C): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Robert Österlund (V): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Anders Bengtsson (KD): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Christer Iversen (L): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Maria Alfredsson (MP): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Mathias Bengtsson (KD): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Andersson (KOSA): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Beslutsunderlag**

Protokollsutdrag, KS 200117 § 2, två sidor.

**Underlag**

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2020-01-09, två sidor.

**Protokollsutdrag**

Kommunstyrelsen