



Från och med 2020-12-14 gäller skärpta nationella föreskrifter och allmänna råd om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19. Råden lyder; " Risken för att få covid-19, och att sprida smittan vidare, ökar ju fler personer du träffar. Därför är det viktigt att begränsa antalet möten och att hålla avstånd till andra. Det är också viktigt att vara observant på sjukdomssymtom och vara beredd på att ställa in möten med andra människor.

Umgås helst i en mindre krets så att antalet nära kontakter minskas så mycket som möjligt. Ju färre som samlas desto bättre. Undvik också att ingå i flera olika grupper.

Om du träffar personer utanför din mindre krets bör ni ses på ett sätt som minskar risken för smittspridning. Umgås utomhus om det går, och håll så stort avstånd som möjligt till varandra. Undvik att vara nära varandra, framförallt på platser där det är trångt om utrymme under en längre tid.

Kommunstyrelsen ordförande vädjar därför till samtliga ledamöter och ersättare att delta på sammanträdet digitalt.

Önskar man ändå delta i kommunhuset ska man anmäla detta till processtöd snarast.

Kallelse/underrättelse KS/2021-03-01

Tid: 2021-03-01 kl. 08:00

Plats: Forumsalen/ Digitalt via Microsoft Teams

Föredragningslista

OBS! 2020-03-27 § 76 tog kommunstyrelsens ordförande beslut på att häva tidigare beslut att kommunstyrelsen sammanträden är öppna från kl 13.00. Kommunstyrelsens sammanträden är stängda tills vidare. Anledningen är på grund av höjda restriktioner samt för att minska smittspridningen av Covid-19.

Ärende/Dnr

Föredragande

1. Jäv

2. Upphandling Solbacken UPH/2021:6

Patrik Westerlund, Konrad
Fredh

3. Övrigt

Tranemo, 2021-02-22

Anders Brolin (S)

Ordförande

Sanna Blomgren

Utredare/Processekreterare

§ 24 Upphandling Solbacken UPH/2021:6

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

- Upphäver tidigare beslut (KF 2019-11-25 §136) angående så kallad hyresvårdsupphandling av nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken)
- Gör en så kallad partneringupphandling av nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken) samt att Mejeribacken behandlas i en separat upphandling.
- Beviljar tilläggsanslag om 90 mnkr i investeringsbudget samt justeringar i driftsbudgeten enligt nedan beskrivet.
- Upphäver punkt 4 i KS beslut 2019-06-17 § 112.

Allmänna utskottets beslut

- Förvaltningen får i uppdrag att återredovisa projektet till kommunfullmäktige för startbesked efter att upphandlingen är avslutad. Redovisningen innefattar en kalkyl på kontraktssumma, ritningar och tidsplan.

Alla beslut som rör barn ska vara barnrättsbaserade i enlighet med barnkonventionen. Beslut ska alltid föregås av prövning av barnets bästa och i större frågor samt vid beslut som kan ha negativ inverkan på barnet/barnen, ska föregås av en barnkonsekvensanalys.

Sammanfattning av ärendet

Upphandling av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken) har avbrutits två gånger.

Kommunen ser ett behov att göra ett omtag och påbörja en ny process där vi dels frångår idén om hyresvårdsupphandling och dels bryter ut Mejeribacken ur upphandlingen.

Förvaltningen förordar istället att vi genomför en så kallad partneringupphandling.

Ärendet

Förvaltningen har tidigare fått i uppdrag att upphandla nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem, nedan kallat Solbacken, via så kallad hyresvårdsupphandling. I uppdraget ingick även att bygga på Mejeribacken.

Upphandlingen har inte lyckats nå ett avslut enligt denna modell och förvaltningen ser nu ett behov av att ta ett nytt helhetsgrepp för att hitta det mest kostnads- och tidseffektiva sättet att gå vidare i processen.

I återkopplingen från anbudsgivarna fick förvaltningen signaler om att delen med lägenhetsbygge på Mejeribacken riskerar att fördyra kostnaden för själva omsorgsboendet/förskolan Solbacken då hyrorna i kommunen är för låga för att entreprenörerna ska kunna göra den vinst de behöver. Detta i sig står i strid mot LOU (lagen om offentlig upphandling) då Mejeribacken blir onödigt konstaterat kostnadsdrivande för Solbacken. Förvaltningen föreslår därför att Mejeribacken hanteras separat och fristående, vilket ger mark- och exploatering inom förvaltningen möjligheter att marknadsföra och skapa förutsättningar för utveckling av och etablering av bostäder under mer öppna och frivilliga former för intressenter.

Förvaltningen ser också en rad fördelar med att göra en så kallad partneringupphandling så som en transparent ekonomi i projektet, stor möjlighet till påverkan i projektet, större ägande av utseende och funktioner samt tillgång till entreprenörens och konsulterers kunskaper i tidigt skede. Dessutom finns ett påbörjat underlag för upphandling enligt denna modell redan framtaget, vilket förkortar processen något.

Vidare har förvaltningen räknat på skillnaden mellan en hyresvärdsupphandling (som nu) och att låna pengar till investeringen. Enligt förvaltningens uppskattning blir det över tid betydligt lägre kostnad att själva äga än att hyra.

Däremot kommer projektet att kräva en större egen personell resurs, jämfört med tidigare upphandlingsform.

Uppdraget kommer att omfatta:

- Det befintliga Solbacken kommer att rivas i sin helhet i en helt eller delvis parallell rivningsentreprenad.
- Nya Solbacken kommer att bli en sametablering mellan förskola, närhälsa, vård och omsorgsboende med storkök och restaurang/samlingslokal.
- Förskoledelen kommer att utföras i två avdelningar med cirka 20 barn i varje grupp. Förskolan ska utformas på sådant sätt så att det i en framtid går att docka till ytterligare två förskoleavdelningar på ett för beställaren fördelaktigt sätt.
- Förskolan ska nyttja övrig byggnads mediaförsörjning och tekniska utrymmen. Förskolan ska anknytas till lämplig utemiljö för pedagogisk lek.
- Förskolan ska ha egna personalutrymmen, kontor, städ och tvättutrymmen i nära anslutning.

- Storkök, restaurang/samlingslokal kan med fördel läggas i nära anslutning till förskolan för att med enkelhet sköta utspisning för förskolebarnen.
- Lämplig yta för närhälsa ska ligga så till så att medborgare med lätthet kunna besöka och nyttja denna.
- Vård och omsorgsboendet ska utföras för två avdelningar. Varje avdelning ska planeras och utföras så att man undviker långa korridorsbildningar. Varje avdelning ska ha utrymme för utspisning, avdelningsförråd, avdelningskontor, städutrymmen och möjlighet för en attraktiv utemiljö/ utevistelse.
- Vidare ska det finnas personalutrymmen, kontor, tekniska driftutrymmen och rum för konferens.

Under förutsättning att Kommunfullmäktige beslutar att låta förvaltningen gå vidare med upphandlingen vid sitt sammanträde den 15 mars 2021 räknar förvaltningen med att inflyttning kommer att kunna ske under augusti månad år 2023.

Ekonomisk påverkan

Ekonomiska förutsättningar

Projektkostnad: 90 mnkr, inkluderar: rivning - byggnad -inventarier. Byggnaden beräknas till cirka 25 tkr/kvm att uppföra.

Avskrivning: 35 år

Ränta: 0,75 % (genomsnittlig ränta 10 år, amortering och marginal för ökning)

Drift/underhåll: 250 kr/kvm.

Yta: 3 150 kvm

Inflytt: 1 augusti 2023

Ersättningslokal förskolaskola: 1 juli 2021

Jämfört nuvarande budget

Beräkningarna skiljer sig år avseende årshyra (externt) och årskostnad (internt) för byggnaden. I övrigt bygger det på nära inpå samma kalkyler (med viss modernisering) avseende intäktsförändringar för sektionerna, personal på sektionerna, momsförändringar, administrationsersättning och andra tillämpliga kostnader.

Årshyra (externt 6,3 mnkr) jämfört årskostnad (internt 4 mnkr) samt övrigt justerade poster (0,2 mnkr) ger en positiv budgeteffekt på 2,5 mnkr per år, eller cirka 50 mnkr under tidigare tänkt avtalsperiod (20 år). Vilket år de beräknande kostnader faller ut är flyttade i linje med den förändrade tidsplanen samt hänsyn taget till att nedskrivning av nuvarande fastighetsvärde sker ett år tidigare (2020).

Investeringsbudgeten tillföras ytterligare 90 mnkr under en treårsperiod, finansiering sker med främmande (lånat) kapital vilket ökar kommunens skuldsättning. Till investeringen kopplas en amorteringsplan, minst i takt med avskrivningarna.

De förändringar som sker i drift- och investeringsbudgeten illustreras nedan.

	DRIFT Budget 2021-2023					Budget 2021-2023 (justerad)					Skillnad
	Finans	Lärande	Samhäll	Omsorg	Summa	Finans	Lärande	Samhäll	Omsorg	Summa	
2021	0	100	6 550	0	6 650	0	100	1 078	0	1 178	-5 472
2022	0	1 198	2 508	5 996	9 702	0	200	2 945	57	3 202	-6 500
2023	0	1 740	3 623	6 658	12 021	0	352	4 132	730	5 214	-6 807
2024	0	1 740	3 623	6 658	12 021	-450	823	7 991	1 138	9 502	-2 519

	INVESTE Budget 2021-2023	Justerad budget	Skillnad
2021	71 900	86 900	15 000
2022	70 000	135 000	65 000
2023	70 000	80 000	10 000

Barnkonventionen

Nya lokaler samt en attraktiv utemiljö för förskolan har en gynnsam påverkan för de barn som tillhör förskolan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Föredragning och debatt

Tf. sektionschef Patrik Westerlund, upphandlare Michaela Chalhoub och ekonomichef Konrad Fredh föredrar ärendet och svarar på frågor.

Förslag till beslut på sammanträdet

Lennart Haglund (C) yrkar på att ge förvaltningen i uppdrag att återredovisa projektet till fullmäktige för startbesked efter att upphandling är avslutad. Redovisningen innefattar en kalkyl på en kontraktssumma, ritningar och tidsplan.

Beslutsgång

Ordförande frågar utskottet på Haglunds (C) förslag. Förslaget bifalles.

Beslutet skickas till

Samhällssektionen
Ekonomifunktionen

Slutinstans

Kommunfullmäktige

Ordförandes sign | Justerares sign | Justerares sign | Sekr sign | Utdragsbestyrkande

Status

Kommunstyrelsen

Vår ref: Patrik Westerlund
Tf.sektionschef
Datum: 2021-02-04
Dnr: UPH/2021:6

Tjänsteskrivelse om Solbacken

Förslag till beslut

- Upphäver tidigare beslut (KF 2019-11-25 §136) angående så kallad hyresvärdsupphandling av nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken)
- Gör en så kallad partneringupphandling av nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken) samt att Mejeribacken behandlas i en separat upphandling.
- Beviljar tilläggsanslag om 90 mnkr i investeringsbudget samt justeringar i driftsbudgeten enligt nedan beskrivet.
- Upphäver punkt 4 i KS beslut 2019-06-17 § 112.

Alla beslut som rör barn ska vara barnrättsbaserade i enlighet med barnkonventionen. Beslut ska alltid föregås av prövning av barnets bästa och i större frågor samt vid beslut som kan ha negativ inverkan på barnet/barnen, ska föregås av en barnkonsekvensanalys.

Sammanfattning av ärendet

Upphandling av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem (Solbacken) har avbrutits två gånger.

Kommunen ser ett behov att göra ett omtag och påbörja en ny process där vi dels frångår idén om hyresvärdsupphandling och dels bryter ut Mejeribacken ur upphandlingen.

Förvaltningen förordar istället att vi genomför en så kallad partneringupphandling.

Ärendet

Förvaltningen har tidigare fått i uppdrag att upphandla nybyggnation av förskola samt vård- och omsorgsboende i sametablering i Långhem, nedan kallat Solbacken, via så kallad hyresvärdsupphandling. I uppdraget ingick även att bygga på Mejeribacken.

Upphandlingen har inte lyckats nå ett avslut enligt denna modell och förvaltningen ser nu ett behov av att ta ett nytt helhetsgrepp för att hitta det mest kostnads- och tidseffektiva sättet att gå vidare i processen.

I återkopplingen från anbudsgivarna fick förvaltningen signaler om att delen med lägenhetsbygge på Mejeribacken riskerar att fördyra kostnaden för själva omsorgsboendet/förskolan Solbacken då hyrorna i kommunen är för låga för att entreprenörerna ska kunna göra den vinst de behöver. Detta i sig står i strid mot LOU (lagen om offentlig upphandling) då Mejeribacken blir onödigt konstaterat kostnadsdrivande för Solbacken. Förvaltningen föreslår därför att Mejeribacken hanteras separat och fristående, vilket ger mark- och exploatering inom förvaltningen möjligheter att marknadsföra och skapa förutsättningar för utveckling av och etablering av bostäder under mer öppna och frivilliga former för intressenter.

Förvaltningen ser också en rad fördelar med att göra en så kallad partneringupphandling så som en transparent ekonomi i projektet, stor möjlighet till påverkan i projektet, större ägande av utseende och funktioner samt tillgång till entreprenörens och konsulterers kunskaper i tidigt skede. Dessutom finns ett påbörjat underlag för upphandling enligt denna modell redan framtaget, vilket förkortar processen något.

Vidare har förvaltningen räknat på skillnaden mellan en hyresvärdsupphandling (som nu) och att låna pengar till investeringen. Enligt förvaltningens uppskattning blir det över tid betydligt lägre kostnad att själva äga än att hyra.

Däremot kommer projektet att kräva en större egen personell resurs, jämfört med tidigare upphandlingsform.

Uppdraget kommer att omfatta:

- Det befintliga Solbacken kommer att rivas i sin helhet i en helt eller delvis parallell rivningsentreprenad.
- Nya Solbacken kommer att bli en sametablering mellan förskola, närhälsa, vård och omsorgsboende med storkök och restaurang/samlingslokal.
- Förskoledelen kommer att utföras i två avdelningar med cirka 20 barn i varje grupp. Förskolan ska utformas på sådant sätt så att det i en framtid går att docka till ytterligare två förskoleavdelningar på ett för beställaren fördelaktigt sätt.

- Förskolan ska nyttja övrig byggnads mediaförsörjning och tekniska utrymmen. Förskolan ska anknytas till lämplig utemiljö för pedagogisk lek.
- Förskolan ska ha egna personalutrymmen, kontor, städ och tvättutrymmen i nära anslutning.
- Storkök, restaurang/samlingslokal kan med fördel läggas i nära anslutning till förskolan för att med enkelhet sköta utspisning för förskolebarnen.
- Lämplig yta för närhälsa ska ligga så till så att medborgare med lätthet kunna besöka och nyttja denna.
- Vård och omsorgsboendet ska utföras för två avdelningar. Varje avdelning ska planeras och utföras så att man undviker långa korridorstrukturer. Varje avdelning ska ha utrymme för utspisning, avdelningsförråd, avdelningskontor, städutrymmen och möjlighet för en attraktiv utemiljö/ utevistelse.
- Vidare ska det finnas personalutrymmen, kontor, tekniska driftutrymmen och rum för konferens.

Under förutsättning att Kommunfullmäktige beslutar att låta förvaltningen gå vidare med upphandlingen vid sitt sammanträde den 15 mars 2021 räknar förvaltningen med att inflyttning kommer att kunna ske under augusti månad år 2023.

Ekonomisk påverkan

Ekonomiska förutsättningar

Projektkostnad: 90 mnkr, inkluderar: rivning - byggnad -inventarier. Byggnaden beräknas till cirka 25 tkr/kvm att uppföra.

Avskrivning: 35 år

Ränta: 0,75 % (genomsnittlig ränta 10 år, amortering och marginal för ökning)

Drift/underhåll: 250 kr/kvm.

Yta: 3 150 kvm

Inflytt: 1 augusti 2023

Ersättningslokal förskolaskola: 1 juli 2021

Jämfört nuvarande budget

Beräkningarna skiljer sig år avseende årshyra (externt) och årskostnad (internt) för byggnaden. I övrigt bygger det på nära inpå samma kalkyler (med viss modernisering) avseende intäktsförändringar för sektionerna, personal på sektionerna, momsförändringar, administrationsersättning och andra tillämpliga kostnader.

Årshyra (externt 6,3 mnkr) jämfört årskostnad (internt 4 mnkr) samt övrigt justerade poster (0,2 mnkr) ger en positiv budgeteffekt på 2,5 mnkr per år, eller cirka 50 mnkr under tidigare tänkt avtalsperiod (20 år). Vilket år de beräknade kostnader faller ut är flyttade i linje med den förändrade tidsplanen samt hänsyn taget till att nedskrivning av nuvarande fastighetsvärde sker ett år tidigare (2020).

Investeringsbudgeten tillföras ytterligare 90 mnkr under en treårsperiod, finansiering sker med främmande (lånat) kapital vilket ökar kommunens skuldsättning. Till investeringen kopplas en amorteringsplan, minst i takt med avskrivningarna.

De förändringar som sker i drift- och investeringsbudgeten illustreras nedan.

	DRIFT Budget 2021-2023					Budget 2021-2023 (justerad)					Skillnad
	Finans	Lärande	Samhäll	Omsorg	Summa	Finans	Lärande	Samhäll	Omsorg	Summa	
2021	0	100	6 550	0	6 650	0	100	1 078	0	1 178	-5 472
2022	0	1 198	2 508	5 996	9 702	0	200	2 945	57	3 202	-6 500
2023	0	1 740	3 623	6 658	12 021	0	352	4 132	730	5 214	-6 807
2024	0	1 740	3 623	6 658	12 021	-450	823	7 991	1 138	9 502	-2 519

	INVESTE Budget 2021-2023	Justerad budget	Skillnad
2021	71 900	86 900	15 000
2022	70 000	135 000	65 000
2023	70 000	80 000	10 000

Barnkonventionen

Nya lokaler samt en attraktiv utemiljö för förskolan har en gynnsam påverkan för de barn som tillhör förskolan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-02-04

KS §112 Uppdrag - Lokalprogram Solbacken

Föredragning och debatt

Förslag till beslut på sammanträdet

Beslutsgång

Uppgift om hur beslutet kan överklagas

Beslutet skickas till

Samhällssektionen

Ekonomifunktionen

Handlingar som ska följa beslutet vid expediering

Slutinstans

Kommunfullmäktige

Status

Patrik Westerlund

Tf.sektionschef

§ 112 Uppdrag - Lokalprogram Solbacken (KS/2018:81, KS/2019:284)

Kommunstyrelsens beslut

- Ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta med arbetet gällande Solbacken.
- Ett samordnat lokalprogram innefattande såväl investerings- som driftkalkyl upprättas. I lokalprogrammet skall också klarläggas vilka lokaler som behövs för aktiviteter för de äldre som bor i området (motsvarande det som nu görs för de som bor på trygghetsboendet), och hur dessa kan samnyttjas med verksamheten på vård- och omsorgsboendet. Lokalprogrammet skall upprättas utifrån att befintligt hus från 80-talet är kvar.
- Projektets påverkan på kommande budget efter färdigställande klarläggs. Vad som är nivåhöjande och vad som är omdisponering inom befintliga ramar skall redovisas. Tidigare utredning om boende på fyra orter ska uppdateras.
- Pararellt med att anbud på byggnationen tas in skall också "byggherrefunktionen" konkurrensutsättas genom privata byggherrar erbjuds att köpa befintlig fastighet och bygga på fastigheten i enlighet med vad som framgår av lokalprogrammet. I konkurrensutsättningen förbinder sig vinnande företag att bygga minst 24 stycken hyreslägenheter i egen regi på mejeribacken i Tranemo inom den som kommunen föreskriver. Skötsel och drift av dessa lägenheter hanteras ej av kommunen.
- Evakuering av hyresgäster på Solbacken sker i samband med att Tranemo Bostäders nya lägenheter på radhusvägen färdigställs, senast 2020-12-01.
- Lokalbehovet för förskolan bör klarläggas om det behövs en eller flera avdelningar, tillsammans med, om nya lokaler för Nattis skall anordnas. Dock skall nybyggnation utformas så att det senare går att bygga en förskola med upp till sammanlagt fyra avdelningar.
- De kompletterande uppdragen enligt ovan redovisas till kommunstyrelsen i september 2019.

Ärendet

Radhusvägen 4 i Länghem är i dag ett trygghetsboende. Hälften av byggnaden är av undermålig kvalitet. Verksamheten är planerad att förändras till vård- och omsorgsboende. Tekniska besiktningar av byggnaden har genomförts och visar

på att det blir betydande kostnader att renovera befintlig byggnad.

Beslutsunderlag

KS 2019-04-29 §57

Lokalbehovsprogram för vård- och omsorgsboende i Långhem

Lokalbehov förskola Långhem, 2019-06-03

AU §126, 2019-06-10

Kompletterande beslutstext ang. Solbacken.

Föredragning och debatt

Projektledare Ulf Klevbrant föredrar ärendet och svarar på frågor.

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Tony Hansen (S) ger förslaget att besluta enligt inkommen skrivelse "Kompletterande beslutstest ang. Solbacken.

Fredrik Risby (KD), Lennart Haglund (C) och Jan Hagberg (SD) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordförande frågar kommunstyrelsens på sitt förslag. Förslaget bifalles.

Beslutet skickas till

Tekniska sektionen

Ekonomifunktionen

Samhällsutvecklingssektionen

Omsorgssektionen

Lärandesektionen

Status

Pågående