



Kommunstyrelsen

§ 159

Begäran om utökat äskande av medel för ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm

Dnr: KLK 2019/376

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige följande beslut:

1. Ombyggnad av Folkvandvårdens lokaler i Hässleholms Kulturhus till en totalkostnad på 8 500 0000 kronor godkänns under förutsättning att tilläggsavtalet mellan Folkvandvården Skåne AB och Hässleholms kommun godkänns av tekniska nämnden.
2. 7 258 000 kronor omdisponeras år 2019 från projekt Ny brandstation Sösdala till Ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm.
3. Utöver de medel som redan budgeterats år 2020 för Ny brandstation Sösdala ska 7 258 000 kronor arbetas in i tekniska nämndens investeringsbudget år 2020 för detta projekt i samband med över- och underskottshantering 2020. Investeringen ska fortsättningsvis vara anslagstyp 1.
4. Investeringen avseende ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm ska vara anslagstyp 1.

Yrkande

Hanna Nilsson (SD) yrkar bifall till liggande förslag till beslut.

Beskrivning av ärendet

Folkvandvården hyr idag verksamhetslokaler i Kulturhuset i Hässleholm. Folkvandvårdens verksamhet har utökats vilket innebär behov av att genomföra nödvändiga lokalanpassningar. Tekniska nämnden har enligt tidigare beslut budgetmedel på 1,242 mnkr för detta ändamål. På grund av en omfattande projektering (cirka 800 tkr), byggnadens komplexitet och hyresgästens utökade önskemål och krav i lokalerna beräknar ansvarig fastighetsförvaltare att totalsumman för ombyggnationen kommer att uppgå till 8,5 mnkr. Det innebär att tekniska nämnden behöver finansiering på ytterligare 7,258 mnkr för att kunna genomföra ombyggnaden av Folkvandvårdens lokaler på Kulturhuset.

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



Kommunstyrelsen

Hela kostnaden för hyresgästanpassningen regleras i ett nytt långsiktigt hyresavtal parterna emellan. Investeringen finansieras därmed av hyresgästen sett över en femtonårsperiod.

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår 2019-06-12, § 80, kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige följande beslut:

1. Ombyggnad av Folk tandvårdens lokaler i Hässleholms Kulturhus till en totalkostnad på 8 500 0000 kronor godkänns under förutsättning att tilläggsavtalet mellan Folk tandvården Skåne AB och Hässleholms kommun godkänns av tekniska nämnden.
2. 7 258 000 kronor omdisponeras år 2019 från projekt Ny brandstation Sösdala till Ombyggnad av Folk tandvården i Hässleholm.
3. Utöver de medel som redan budgeterats år 2020 för Ny brandstation Sösdala ska 7 258 000 kronor arbetas in i tekniska nämndens investeringsbudget år 2020 för detta projekt i samband med över- och underskottshantering 2020. Investeringen ska fortsättningsvis vara anslagstyp 1.
4. Investeringen avseende ombyggnad av Folk tandvården i Hässleholm ska vara anslagstyp 1.

Sänt till:
Ekonomiavdelningen
Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässleholms
kommun**

Datum

Darienummer

2019-04-23

KLK 2019/376

Kommunfullmäktige

Handläggare
Ekonom Gunilla Edvinsson
Ekonomiavdelningen
0451-26 80 65
Gunilla.Edvinsson@hassleholm.se

Begäran om utökat äskande av medel för ombyggnad av Folkandvården i Hässleholm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. Godkänna ombyggnad av Folkandvårdens lokaler i Hässleholms Kulturhus till en totalkostnad på 8 500 0000 kronor under förutsättning att tilläggsavtalet mellan Folkandvården Skåne AB och Hässleholms kommun godkänns av tekniska nämnden.
2. Omdisponera 7 258 000 kronor år 2019 från projekt Ny brandstation Sösdala till Ombyggnad av Folkandvården i Hässleholm.
3. Utöver de medel som redan budgeterats år 2020 för Ny brandstation Sösdala ska 7 258 000 kronor arbetas in i tekniska nämndens investeringsbudget år 2020 för detta projekt i samband med över- och underskottshantering 2020. Investeringen ska fortsättningsvis vara anslagstyp 1.
4. Investeringen avseende ombyggnad av Folkandvården i Hässleholm ska vara anslagstyp 1.

Sammanfattning

Folkandvården hyr idag verksamhetslokaler i Kulturhuset i Hässleholm. Folkandvårdens verksamhet har utökats vilket innebär behov av att genomföra nödvändiga lokalanpassningar. Tekniska nämnden har enligt tidigare beslut budgetmedel på 1,242 mnkr för detta ändamål. På grund av en omfattande projektering (cirka 800 tkr), byggnadens komplexitet och hyresgästens utökade önskemål och krav i lokalerna beräknar ansvarig fastighetsförvaltare att totalsumman för ombyggnationen kommer att uppgå

Kommunledningskontoret / Ekonomiavdelningen

till 8,5 mnkr. Det innebär att tekniska nämnden behöver finansiering på ytterligare 7,258 mnkr för att kunna genomföra ombyggnaden av Folkvandvårdens lokaler på Kulturhuset.

Hela kostnaden för hyresgäst Anpassningen regleras i ett nytt långsiktigt hyresavtal parterna emellan. Investeringen finansieras därmed av hyresgästen sett över en femtonårsperiod.

Beskrivning av ärendet

Folktandvårdens utökade behov

Folktandvårdens verksamhet har utökats vilket innebär behov av att genomföra nödvändiga lokalanpassningar. Sedan en tid tillbaka har Folkvandvården uttryckt ett behov av att se över befintliga lokaler som verksamheten hyr i Kulturhuset i Hässleholm.

Behovet gäller egentligen en utökning av yta, men då det inte går att frambringa mer yta inom Hässleholms Kulturhus har tekniska förvaltningen istället tittat på en om disposition av befintliga lokalytor. För att uppfylla verksamhetens kortsiktiga och långsiktiga behov måste lokalen anpassas med ett nytt väntrum, ett nytt så kallat backoffice, ett nytt sterilrum, två nya behandlingsrum samt nya omklädningsrum med duschar för personalen.

Redogörelse för budgetäskande

I Strategisk plan 2018-2021 med budget 2018 beslutades om hyresgäst Anpassning för Folkvandvården. Beloppet som tekniska nämnden föreslog uppgick då till 3,0 mnkr vilket också var det belopp som avsattes för detta projekt.

I samband med bokslutet 2018 aviserade tekniska nämnden om den omfattande projektering (cirka 800 tkr) som genomförts med anledning av byggnadens komplexitet och hyresgästens utökade önskemål och krav i lokalerna. Med hänvisning till detta så beslöt kommunfullmäktige i samband med över- och underskottshantering 2019 att inte att låta tekniska nämnden föra med sig överskottet för detta projekt till 2019 utan istället be nämnden inkomma med en komplett kalkyl till kommunstyrelsen avseende ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm.

Ansvarig förvaltare på tekniska förvaltningen beräknar att totalsumman för ombyggnationen av Folkvandvården i Hässleholm kommer att uppgå till 8,5 mnkr och förslår därmed tekniska nämnden att förslå kommunstyrelsen att anslå ytterligare 7,265 mnkr¹ för ombyggnaden. Tekniska nämnden har sedan tidigare ett budgetanslag på 1,242 mnkr till detta projekt (se tabell nedan).

¹ Summeringsfel på 7 tkr, beloppet blir 7,258 mnkr vilket är det belopp som ekonomiavdelningen justerat budgetäskandet till.

Budgethistorik	
Strategisk plan 2018-2021 med budget 2018	3 000 000 kr
Enl. beslut i KF 181126, omdisponeras 475 tkr till projekt Förvärv av Bjärnum 3:12 o 3:147	- 475 000 kr
Enl. beslut i Ö/U 2019 att ej ta med sig överskottet	- 1 758 000 kr
Strategisk plan 2019-2021 med budget 2019	475 000 kr
Budgetmedel enligt tidigare beslut	1 242 000 kr
Ytterligare finansieringsbehov	7 258 000 kr

Tekniska nämnden beslutade den 28 mars 2019, § 48, att föreslå kommunstyrelsen att anslå utökade medel med 8,5 mnkr för ombyggnaden av Folkvandårdens lokaler i Hässleholm Kulturhus. Med hänvisning till ovanstående budgetredogörelse och med hänvisning till tjänsteskrivelsen som upprättats av ansvarig förvaltare på tekniska förvaltningen konstaterar ekonomiavdelningen att tekniska nämndens ytterligare budgetbehov är 7,258 mnkr och inte 8,5 mnkr.

Ekonomiavdelningen har ifrågasatt tekniska nämndens beslut hos ansvarig förvaltare på tekniska förvaltningen som menar att tekniska nämndens beslut är otydligt skrivit och att nämnden menar att behovet är 8,5 mnkr med avdrag för redan erhållna budgetmedel på 1,242 mnkr.

På ekonomiavdelningens begäran har tekniska förvaltningen kompletterat med en kalkyl för ombyggnationen samt ett förslag på tilläggsavtal inkl. beräkningsunderlag, vilka framgår i bilaga 1-3.

1. Kalkyl ombyggnation Folkvandården i Hässleholm för hyresgästanpassning
2. Förslag på tilläggsavtal och överenskommelse till hyresavtal mellan Hässleholms kommun och Folkvandården Skåne AB
3. Beräkningsunderlag till tilläggsavtal mellan Folkvandården i Hässleholm och Hässleholm kommun

Förslagets konsekvenser för verksamhetens brukare

Bedöms enligt tekniska nämnden inte föreligga behov av tillämpning.

Barnperspektivet

Bedöms enligt tekniska nämnden inte föreligga behov av tillämpning.

Miljökonsekvenser

Inga miljömässiga konsekvenser enligt tekniska nämnden.

Facklig samverkan

Ärendet bedöms inte vara av karaktären att facklig samverkan behövs.

Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnation av Folkvandvårdens lokaler på Kulturhuset i Hässleholm beräknas kosta totalt 8,5 mnkr (se bilaga 1). Efter tekniska förvaltningens åtgärder i lokalen kommer Folkvandvården Skåne AB att betala ett hyrestillägg om 1 200 kr per kvm och år (se bilaga 3). Tekniska förvaltningen räknar med en kalkylränta på 3,5 procent och en avskrivningstid på 15 år. Hela kostnaden för hyresgäst Anpassningen regleras i ett nytt långsiktigt hyresavtal parterna emellan. Investeringen finansieras av hyresgästen sett över en femtonårsperiod. Ett nytt hyresavtal måste godkännas av tekniska nämnden enligt gällande delegationsordning. I bilaga 2 finns ett förslag till tilläggsavtal mellan Folkvandvården Skåne AB och Hässleholms kommun

I ärendet framgår inte om omdisponering av budgetmedel från annat investeringsprojekt är möjligt. I den av tekniska nämnden inlämnade månadsuppföljningen per den 30 april 2019 framgår att 10,8 mnkr prognostiseras som överskott på projektet Ny brandstation Sösdala.

Ekonomiavdelningen föreslår att 7,258 mnkr omdisponeras från projekt Ny brandstation Sösdala till ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm och samtidigt föreslås att 7,258 mnkr arbetas in i tekniska nämndens investeringsbudget år 2020 för projekt Ny brandstation Sösdala i samband med över- och underskottshantering 2020. Investeringen föreslås fortsättningsvis vara anslagstyp 1. Investeringen avseende ombyggnad av Folkvandvården i Hässleholm föreslås vara anslagstyp 1.

Bilagor

1. Kalkyl ombyggnation Folkvandvården i Hässleholm för hyresgäst Anpassning
2. Förslag på tilläggsavtal och överenskommelse till hyresavtal mellan Hässleholms kommun och Folkvandvården Skåne AB
3. Beräkningsunderlag till tilläggsavtal mellan Folkvandvården Skåne AB och Hässleholm kommun

Sändlista:

Ekonomiavdelningen
Tekniska nämnden

Kommunledningsförvaltningen

Bengt-Arne Persson
Kommundirektör/Förvaltningschef

Eva-Lotta Svensson
Ekonomichef

Gunilla Edvinsson
Ekonom

Kalkyl ombyggnad Folkvandvården i Hässleholm för hyresgästanpassning

Entreprenad, anbud	6 340 000 kr
ÄTA 10 %	634 000 kr
FFU	767 000 kr
Projektledning samt bygghandlingar	250 000 kr
Oförutsett	509 000 kr

Summa **8 500 000 kr**

Lämnat hyresförslag 10 800 000 kr

Budgethistorik

Strategisk plan 2018-2021 med budget 2018	3 000 000 kr
Enl. beslut i KF 181126, omdisponeras 475 tkr till projekt Förvärv av Bjärnum 3:12 o 3:147	- 475 000 kr
Enl. beslut i Ö/U 2019 att ej ta med sig överskottet	- 1 758 000 kr
Strategisk plan 2019-2021 med budget 2019	475 000 kr
Budgetmedel enligt tidigare beslut	1 242 000 kr
Ytterligare finansieringsbehov	7 258 000 kr

Tilläggsavtal och överenskommelse till hyresavtal nr 100500.0004

Parter

Hyresgäst: Folktandvården Skåne AB
Region Skåne, Regionfastigheter, Ref. Hyradm.
201 05 Malmö
Org nr: 232100-0255

Hyresvärd Hässleholms kommun
Tekniska förvaltningen
281 80 Hässleholm
Org nr 212000-0985

Hyresobjekt 100500.0004, Del av Färgaren 8, Hässleholm

Ändamål Hyresgästanpassning/ ombyggnad av tandvårdsklinik

Överenskommelse

Som komplettering till det mellan parterna gällande hyreskontraktet överenskommer vi härmed att detta tilläggsavtal skall äga giltighet och tillämpas i hyresförhållandet fr om **2020-06-01 till och med 2035-05-31** kostnaden för hyresgästanpassning är reglerad. Detta tilläggsavtal är det som preliminärt ska gälla, tilläggsavtalet kommer att korrigeras efter redovisade kostnader för hyresgästanpassningen.

Tillsavtalet

Hyresgästanpassning i lokal **8,5 Mkr.**

Kalkylränta: 3,5%

Det ger således ett **hyrestillägg** 1 200 kr/ m² och år (720 000:-/ år). Tilläggsavtalet räknas upp med hjälp av oktoberindex 2018 (330,72)

Kostnad för eventuella ÄTA (Ändring, tillägg, avdrag)

Som grund till gällande projektkostnad ligger den av Ramböll Sverige AB genomförda och kompletterade kostnadsrapporten. Ändringar och tillägg samt oförutsedda kostnader regleras tillsammans med anpassningskostnaden.

Mediatillägg

Uppdaterad schablon för mediaförbrukningen i lokalen överenskommes med undertecknadet av detta avtal och fr om **2019-02-01** betalar hyresgästen 60 000 kr/ år(100 kr/ m²). Mediatillägget räknas upp med hjälp av oktoberindex 2018.

Reglering av återstående kostnad vid uppsägning

Om hyresgästen säger upp hyresavtalet för villkorsändring eller avflyttning innan 2035-01-31, ska denne erlägga det för tiden kvarvarande kostnad av hyresgästanpassningen till hyresvärden.

Gränsdragningslista

Till gällande hyresavtal överenskommer parterna om en gemensam gränsdragningslista (bifogas tilläggsavtalet)

I övrigt gäller hyresavtalet på oförändrade villkor.

Avtalsexemplar och underskrift

Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Beräkningsunderlag till tilläggsavtal mellan Folk tandvården Skåne AB och Hässleholms kommun

För hyresgästanpassning av lokaler

	Belopp				
	År				
	Ränta %				0,035
År	Amortering	Amortering total	Ränta	Betalning	
1	566 667 kr	566 667 kr	297 500 kr	864 167 kr	
2	566 667 kr	1 133 333 kr	277 667 kr	844 333 kr	
3	566 667 kr	1 700 000 kr	257 833 kr	824 500 kr	
4	566 667 kr	2 266 667 kr	238 000 kr	804 667 kr	
5	566 667 kr	2 833 333 kr	218 167 kr	784 833 kr	
6	566 667 kr	3 400 000 kr	198 333 kr	765 000 kr	
7	566 667 kr	3 966 667 kr	178 500 kr	745 167 kr	
8	566 667 kr	4 533 333 kr	158 667 kr	725 333 kr	
9	566 667 kr	5 100 000 kr	138 833 kr	705 500 kr	
10	566 667 kr	5 666 667 kr	119 000 kr	685 667 kr	
11	566 667 kr	6 233 333 kr	99 167 kr	665 833 kr	
12	566 667 kr	6 800 000 kr	79 333 kr	646 000 kr	
13	566 667 kr	7 366 667 kr	59 500 kr	626 167 kr	
14	566 667 kr	7 933 333 kr	39 667 kr	606 333 kr	
15	566 667 kr	8 500 000 kr	19 833 kr	586 500 kr	
Summa	8 500 000 kr			10 880 000 kr	

Hyresgästanpassning av lokal:	10 880 000 kr
Antal år:	15
Per år:	725 333 kr
Antal kvm:	600
Per år och kvm:	1 209 kr

§ 48

Utökat äskande av medel för ombyggnad av Folkvandvården

Dnr: TF 2018/681

Beslut

Föreslå kommunstyrelsen att anslå utökade medel med 8,5 mnkr för ombyggnaden av Folkvandvårdens lokaler i Hässleholm Kulturhus.

Yrkande

Ulf Berggren (SD) yrkar bifall till liggande förslag.

Beskrivning av ärendet

På grund av en omfattande projektering (ca 800 000 kr fram till dags dato), byggnadens komplexitet och *hyresgästens* utökade önskemål/krav i lokalerna beräknar ansvarig fastighetsförvaltare att den totala summan för ombyggnaden kommer att bli 8,5 mnkr.

Ärendets tidigare behandling

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutade 2019-03-12, § 38, följande:

Föreslå tekniska nämnden föreslå kommunstyrelsen att anslå utökade medel (5,5 Mkr) för ombyggnaden av Folkvandvårdens lokaler i Hässleholm Kulturhus.

Sänt till:
kommunstyrelsen

Handläggare
Hyresförvaltare Gunilla Nilsson
Fastighetsavdelningen

Gunilla.Nilsson@hassleholm.se

Utökat äskande av medel för ombyggnad av Folktandvården

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anslå medel, 7 265 000 kr, för ombyggnad av Folktandvårdens lokaler i Hässleholms Kulturhus.

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen tilldelades 2018 en summa om 2 525 000 kr för ombyggnad av Folktandvården. Projektering har kostat 760 000 kr (Projektering genomfördes under 2018).

För 2019 finns tilldelat 475 000 kr för anpassningen. Utöver den summan behöver tekniska förvaltningen 7 265 00 kr för att kunna genomföra ombyggnaden till Folktandvården.

Beskrivning av ärendet

Folktandvården i Hässleholm har sedan en tid tillbaka uttryckt ett behov av att se över befintliga lokaler som verksamheten hyr i Kulturhuset. Behovet gäller egentligen en utökning av yta, men då det inte går att frambringa mer yta inom Hässleholms kulturhus har vi i stället tittat på en *omdisposition* av befintliga lokalytor.

För att uppfylla verksamhetens kortsiktiga och långsiktiga behov måste lokalen anpassas med ett nytt väntrum och nytt s.k. back-office, ett nytt sterilrum, två nya behandlingsrum samt nya omklädningsrum med duschar för personalen.

Tekniska förvaltningen / Fastighetsavdelningen

Tekniska förvaltningen bygger om och ger hyresgästen ett hyrestillägg under 15 år.

Förslagets konsekvenser för verksamhetens brukare

Ej relevant i ärendet

Barnperspektivet

Ej relevant i ärendet

Miljökonsekvenser

Ej relevant i ärendet

Facklig samverkan

Ej relevant i ärendet

Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnationen beräknas kosta 8,5 Mkr.

Efter tekniska förvaltningens åtgärder i lokalen kommer således hyresgästen att betala ett hyrestillägg om 1 200 kr/ m²/ år.

Tekniska förvaltningen räknar med en kalkylränta på 3,5 % och en avskrivningstid på 15 år.

Bilagor

Sändlista:

Tekniska nämnden

Fastighetsavdelningen

Mathias Bjärebörn

Fastighetsförvaltare