

## BESLUTSFÖRSLAG

**Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende  
Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

*Godkänna anslag om 17 000 000 kr för nybyggnation av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1, under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget.*

Datum

2018-01-23Malin Carlsson

Kommunalråd

Datum

2018-01-24Annette Carlson

Kommunalråd

- Tillstyrkes  
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2017-00171

Programområde: 003

Handläggare: Oliwer Åstrand

Datum

2018-01-22Magnus Widén

Ekonomichef



Oliwer Åstrand  
Handläggare  
033 357184

Datum  
2018-02-05

Instans  
**Kommunstyrelsen**  
Dnr KS 2017-00171  
293

## Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsen beslutar godkänna anslag om 17 000 000 kr för nybyggnation av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1, under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget.*

### Ärendet i sin helhet

Sociala omsorgsnämnden har 2016-09-20 (2016/SON0088) hemställt Lokalförsörjningsnämnden att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av sex lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Gyllingtorpsgatan, Sjöbo. Projekteringsframställan beslutades i Lokalförsörjningsnämnden 2017-01-24, och godkändes i Kommunstyrelsen 2017-02-27 samt Sociala omsorgsnämnden 2017-02-20 (2016/SON0087). Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget för 2018 med en beräknad investeringsutgift om 17 000 000 kr.

Den totala hyran efter projektets färdigställande beräknas till 1 017 005 kr. Investeringsutgiften baseras på anbud och beräknas till 17 000 000 kr. Byggstart planeras till april 2018 med inflyttning till maj 2019.

### Beslutsunderlag

1. Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1 från Lokalförsörjningsnämnden, nr 60.
2. Kommunstyrelsens beslut 2017-02-27 § 116 Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1, nr 30.
3. Sociala omsorgsnämndens beslut om planering av bostäder med särskild service enligt LSS på anvisad tomt Gyllingtorpsgatan, nr 20.
4. Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1 från Lokalförsörjningsnämnden, nr 10.

### Beslutet expedieras till

1. Lokalförsörjningsnämnden
2. Sociala omsorgsnämnden

Malin Carlsson  
Kommunalråd

Magnus Widén  
Ekonomichef



Avdelning  
Byggavdelningen

Nämnddatum  
2017-12-12

Diarienummer  
2016-00150 293

Mottagare  
Kommunstyrelsen  
Sociala omsorgsnämnden

## Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, Del av Torpa-Sjöbo 2:1.

### Projektets handläggning

Sociala omsorgsnämnden har 2016-09-20 (2016/SON0088) hemställt Lokalförvaltningsnämnden att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Gyllingtorpsgatan, Sjöbo. Projekteringsframställan beslutades i Lokalförvaltningsnämnden 2017-01-24, och godkändes i Kommunstyrelsen 2017-02-27 samt Sociala omsorgsnämnden 2017-02-20 (2016/SON0087 734).

Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget för 2017 med en projektbudget om 17 000 000 kr

### Projektbeskrivning och mål

Lokalförvaltningsförvaltningen har genomfört projektering tillsammans med verksamhetsrepresentanter med syfte att ta fram förfrågningsunderlag för en utförandentreprenad. Tomten ligger mellan Trollgatan och Gyllingstropsgatan och är en sluttningsomt, vilket ger att en del anpassning av marknivån erfordras. Boendet kommer att få en stor gemensam uppstolpad altan, samt egna entréer utifrån. Boendet består av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme i ett plan enligt verksamhetens önskemål och har en total area på 605 m<sup>2</sup> BRA. Boendet är utformat i nivå standard-LSS för personer med funktionsnedsättning (ej stora funktionsnedsättningar). Byggnaden ska P-märkas och uppfylla tillgänglighetskrav enligt VGR nivå grön. Tak åt sydöst utförs med 60 kvm solceller.

### Konsekvensanalys lokaler

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS. Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Det är därför angeläget med en skyndsam byggnation av boendet.

### Tidplan

Byggstart är beräknat till april 2018 med inflyttning till maj 2019.

### Ekonomi

För projektet redovisade kostnader baseras på inkomna anbud

Byggentreprenad	13 445 000 kr
Markentreprenad	(ingår i bygg) kr
Projektering	1 077 000 kr
Kontroll och besiktning	378 000 kr
Bygglov och anslutningsavgifter	700 000 kr
Oförutsett	400 000 kr
Byggherrekostnad	800 000 kr
Ränta under byggtid	200 000kr
Summa total för projektet exkl. moms	<b>17 000 000kr</b>



Projektets budget är kalkylerad till 17 000 000 kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m<sup>2</sup> (BTA) är 26 154 kronor.

#### Kostnader

	År 2018
Befintlig kapitalkostnad	0 kr
Driftskostnad	0 kr
Ny kapitalkostnad (rta 1,75%) av investeringen	844 372 kr
Ny driftskostnad (uppskattad)	223 850 kr
Avgående lokalkostnad för LFF	0 kr
<b>Total kostnad</b>	<b>1 068 222 kr</b>

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning. Investeringen föreslås avskrivas på 80, 30, 25, 20 år respektive 15 år.

#### Intäkter/verksamhetens hyra

	År 2018
Nuvarande schablonhyra	1 017 005 kr
Hyrestillägg av investeringen	0 kr
Tillkommande schablonhyra för utökat BRA	0 kr
<b>Total hyra</b>	<b>1 017 005 kr</b>

Avgående hyran för nuvarande lokaler som lämnas finns ej.


#### Hyresförändring för Borås Stad

	År 2018
Totalhyra för projektet	1 017 005 kr
Avgående hyra för lokaler som lämnas	0 kr
<b>Hyresförändring</b>	<b>1 017 005 kr</b>

Lokalförvaltningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar, under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget, att godkänna Lokalförvaltningsnämndens anslagsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende Gyllingtorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.

#### **LOKALFÖRSÖRJNINGSNÄMNDEN**

  
Mathias Duell  
Ordförande

  
Anders Waldau  
Förvaltningschef

Bilaga:

Bilaga 1: Ritningar

Bilaga 2: Investeringskalkyl

Bilaga 3: Budgetsammanställning



Akt	Fritt (Utgiftsslag)	Datum xxxx-xx-xx	Datum 2017-01-09	Datum 2017-11-22	Datum xxxx-xx-xx	Akt	Fritt (Utgiftsslag)	Datum xxxx-xx-xx	Datum 2017-01-09	Datum 2017-11-22	Datum xxxx-xx-xx
	Budget överslag KSEK	Budget proj.fram KSEK	Budget anslag KSEK	Budget anslag KSEK	Budget KSEK		Budget överslag KSEK	Budget proj.fram KSEK	Budget anslag KSEK	Budget KSEK	Budget KSEK
	<b>Entreprenadutgifter</b>						<b>Byggherrekostnad</b>				<b>KSEK</b>
9641	8212, 8215 Byggnadsarbeten	13 700	13 275				<i>Myndighetskostnader</i>	0	700	700	0
9641	8222, 8225 UE-arbeten (GE-arvode)					9644	8035 Bygglov		300	300	
9641	8232, 8235 Markarbeten					9645	8045 Anslutningsavgifter		400	400	
9641	8242, 8245 Målningsarbeten						<i>Konsultkostnader</i>	0	1 005	1 077	0
9641	8312, 8315 VVS-arbeten					9651	8611,8615 Arkitekter		350	300	
9641	8322, 8325 Sprinklerinstallation					9651	8621,8625 Landskapsarkitekt		85	92	
9641	8332, 8335 Kylinstallation					9651	8631,8635 Geoteknikkonsult		100	40	
9641	8342, 8345 Vattenrening					9651	8641,8645 Konstruktionskonsult		50	145	
9641	8352, 8355 Brandskydd-gassläckn.					9651	8651,8655 VVS-konsult		100	190	
9641	8362, 8365 Ventilationsinstallation					9651	8661,8665 Ventilationskonsult				
9641	8372, 8375 Styr- och övervakning		170			9651	8671,8675 Elkonsult		90	95	
9641	8382 Solcellsanläggning					9651	8711,8715 Övriga byggkonsulter		50	50	
9641	8392 Underhåll					9651	8721,8725 Kökskonsult		0		
9641	8412, 8415 Elinstallation					9651	8731,8735 Akustikkonsult		60	85	
9641	8422, 8425 Hissinstallation					9651	8741,8745 Byggledning		20	45	
9641	8432, 8435 Larminstallation					9651	8751,8755 Inne miljöö		50	35	
9641	8512, 8515 Storkök					9651	8771,8775 Brandkonsult		50		
	<b>Summa entreprenadutgift</b>	0	13 445			9651	8781,8785 Sprinklerkonsult		945	1 178	0
	<b>Summa byggherrekostnad</b>	0	2 800	3 155	0		<i>Kostnader för kontroll</i>	0			
	<b>Summa utgifter projektet</b>	0	16 500	16 600	0	9631	8025 Ritningskopior				
	<b>Utgifter för ersättningslokaler</b>	0	0	0		9652	8815 Kontroll Bygg		150	150	
9681	8065 Lokallyror					9652	8825 Slut-/garantibesiktning		120	120	
9641	8522, 8525 Flyttningskostnader					9652	8835 Kontroll VVS		25	35	
9542	8095 Bränsle (EI/värme)					9652	8845 Kontroll EI		25	35	
						9652	8855 Kontroll Hiss		0		
						9652	8865 Kontroll Kök				
9641	8442 Utfrangering av byggnad					9652	8875 Kontroll Mark		0	13	
9641	8532,8535 Oförutsett (ÅTA)	500	400			9652	8885 Kontroll Övrigt		25	25	
9641	8542,8545 Övrigt					9669	8055,8056 Projekt-/byggledning		600	800	
9699	8761,8765 Övriga tjänster						<i>Kapitalutgifter</i>	0	150	200	0
	<b>Summa total för projektet</b>	0	17 000	17 000	0	9852	8125 Ränta under byggtid		150	200	
	Yta m² BTA		650	650		9859	8135 Dröjningsräntor				
	Utgift total kr/m² BTA	#####	26 154	#####	#####		<b>Summa byggherrekostnad</b>	0	2 800	3 155	0
	Utgift entreprenad kr/m² BTA	#####	21 077	#####	#####						
	Utgift byggherre kr/m² BTA	#####	4 308	#####	#####						





# Komponentsavskrivning

## Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

LSS-boende Gyllingstorpsgatan	
Utförandeentreprenad	
66204	/
2017-11-27	

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad  
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Redovisad Total PK / prognos kr	%fördeln.	Annan Finansiering ( PLU, ENERGI etc)		BOKSLUT 2015-12-31 För	
Komponent;	Förklaringar;		Komponents- avskrivning					%fördeln.	
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall			0,00%				0,00%
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	500 000		2,94%			500 000	2,94%
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )			0,00%				0,00%
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts-tegelbeklädnad	3 500 000		20,69%			3 500 000	20,69%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering			0,00%				0,00%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och btgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000		17,65%			3 000 000	17,65%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	1 000 000		5,88%			1 000 000	5,88%
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlinger, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp- och plåttak	1 000 000		5,88%			1 000 000	5,88%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 795 000		22,32%			3 795 000	22,32%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000		0,88%			150 000	0,88%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000		2,94%			500 000	2,94%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektleddning Kreditväntor Myndighetskostnader Besikningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	1 077 000 800 000 200 000 300 000 378 000 400 000		6,34% 4,71% 1,18% 1,76% 2,22% 2,35% 0,00%			1 077 000 800 000 200 000 300 000 378 000 400 000	6,34% 4,71% 1,18% 1,76% 2,22% 2,35% 0,00%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET Anslutningsavgifter	400 000		0,00% 2,35%			400 000	0,00% 2,35%
Produktionskostnad inkl energitjänster=				17 000 000	1,00			17 000 000	1,00
						0		0	

Beräkningshjälp

Prognos

17 000 000

Annan finans

0

Kvarvarande

0

HB

-17 000 000

Diff

0



## Komponentsavskrivning

### Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

0  
Utförandeentreprenad  
66204 / 0  
1900-01-00  
2017-11-27

DEL 2

Fördelning komponenter för  
avskrivning  
- fylls i av beställare

Lokalförsörjning - fördelning komponenter			Redovisad Total PK / prognos kr	Summa / komp	Avskriv. tid antal år;	Avskrivnings- kostnad/år
Komponent;	Förklaringar;					
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0	0	Oändlig	
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, Lex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	500 000			
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )	0			
		Övrigt post - fördelning	117 330	617 330	30	20 578
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklädnad	3 500 000			
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	0			
		Anslutningsavgifter	400 000			
		Övrigt post - fördelning	821 309	4 721 309	80	59 016
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadyttskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och btgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000			
		Övrigt post - fördelning	703 979	3 703 979	30	123 466
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	234 660	1 234 660	30	41 155
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	234 660	1 234 660	20	61 733
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 795 000			
		Övrigt post - fördelning	890 534	4 685 534	25	187 421
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			
		Övrigt post - fördelning	35 199	185 199	15	12 347
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			
		Övrigt post - fördelning	117 330	617 330	15	41 155
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektleddning Kreditivrantor Myndighetskostnader Besikningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan			
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET	0			
		Anslutningsavgifter	ingår ovan			
Underlag för komponentsavskrivning			17 000 000		Avskrivn/ år =	546 872 kr
			Ränta =	1,75%	Ränta =	297 500
					Kapitalkostnad år 1=	844 372

Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7910	4711				

### FÖRKLARINGAR

BYGGMATERIAL	
KA	ASFALT - ASFALT
GA	BÄNSTA - ASFALT
PL	BÄNSTA
M	HÄRSTENSTA
G	BÄNSTA
P	PLANKENSTA
TRÄ	TRÄ
SF	SÖPPFÄLLER

SÄTTNING AV BETONG	
KS-1	SÄTTNING AV BETONG
KS-2	SÄTTNING AV BETONG
S	SÖPPFÄLLER

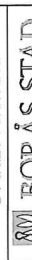


LÄNDRING	
M	NY MARKER
DB	DAGVATTENRÄNN
DB	BELYSNINGSLED
TR	TRÄPPA AV TRÄ
S	SÖPPA
C	CYKELVAJARE

ANM: HÖJDERVÄRDE I METR. HÖJDER  
 MARKVÄRDE UTANOM SVARNA SVENSKER  
 GÅVA 1:2000 OCH 1:5000  
 GÅVA 1:2000 OCH 1:5000

BYGGLINJE	BYGGLINJE	BYGGLINJE	BYGGLINJE
1	2	3	4

BYGGLOVSBRITNING

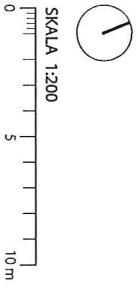


XXXXX GYLINGTORPSGATAN  
 Del av TORPA-SJÖBO 2:1



BYGGLINJE	BYGGLINJE	BYGGLINJE	BYGGLINJE
A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L
M	N	O	P
Q	R	S	T
U	V	W	X
Y	Z	AA	AB
AC	AD	AE	AF
AG	AH	AI	AJ
AK	AL	AM	AN
AO	AP	AQ	AR
AS	AT	AU	AV
AW	AX	AY	AZ
BA	BB	BC	BD
BE	BF	BG	BH
BI	BJ	BK	BL
BM	BN	BO	BP
BQ	BR	BS	BT
BU	BV	BW	BX
BY	BZ	CA	CB
CC	CD	CE	CF
CG	CH	CI	CJ
CK	CL	CM	CN
CO	CP	CQ	CR
CS	CT	CU	CV
CV	CW	AX	AY
CX	CY	AA	AB
CA	CB	AC	AD
CB	CC	AE	AF
CC	CD	AG	AH
CD	CE	AI	AJ
CE	CF	AK	AL
CF	CG	AM	AN
CG	CH	AO	AP
CH	CI	AQ	AR
CI	CJ	AS	AT
CJ	CK	AV	AW
CK	CL	AX	AY
CL	CM	AA	AB
CM	CN	AC	AD
CN	CO	AE	AF
CO	CP	AG	AH
CP	CQ	AI	AJ
CQ	CR	AK	AL
CR	CS	AM	AN
CS	CT	AO	AP
CT	CU	AQ	AR
CU	CV	AS	AT
CV	CW	AV	AW
CW	CX	AX	AY
CX	CY	AA	AB
CY	CA	AC	AD
CA	CB	AE	AF
CB	CC	AG	AH
CC	CD	AI	AJ
CD	CE	AK	AL
CE	CF	AM	AN
CF	CG	AO	AP
CG	CH	AQ	AR
CH	CI	AS	AT
CI	CJ	AV	AW
CJ	CK	AX	AY
CK	CL	AA	AB
CL	CM	AC	AD
CM	CN	AE	AF
CN	CO	AG	AH
CO	CP	AI	AJ
CP	CQ	AK	AL
CQ	CR	AM	AN
CR	CS	AO	AP
CS	CT	AQ	AR
CT	CU	AS	AT
CU	CV	AV	AW
CV	CW	AX	AY
CW	CX	AA	AB
CX	CY	AC	AD
CY	CA	AE	AF
CA	CB	AG	AH
CB	CC	AI	AJ
CC	CD	AK	AL
CD	CE	AM	AN
CE	CF	AO	AP
CF	CG	AQ	AR
CG	CH	AS	AT
CH	CI	AV	AW
CI	CJ	AX	AY
CJ	CK	AA	AB
CK	CL	AC	AD
CL	CM	AE	AF
CM	CN	AG	AH
CN	CO	AI	AJ
CO	CP	AK	AL
CP	CQ	AM	AN
CQ	CR	AO	AP
CR	CS	AQ	AR
CS	CT	AS	AT
CT	CU	AV	AW
CU	CV	AX	AY
CV	CW	AA	AB
CW	CX	AC	AD
CX	CY	AE	AF
CY	CA	AG	AH
CA	CB	AI	AJ
CB	CC	AK	AL
CC	CD	AM	AN
CD	CE	AO	AP
CE	CF	AQ	AR
CF	CG	AS	AT
CG	CH	AV	AW
CH	CI	AX	AY
CI	CJ	AA	AB
CJ	CK	AC	AD
CK	CL	AE	AF
CL	CM	AG	AH
CM	CN	AI	AJ
CN	CO	AK	AL
CO	CP	AM	AN
CP	CQ	AO	AP
CQ	CR	AQ	AR
CR	CS	AS	AT
CS	CT	AV	AW
CT	CU	AX	AY
CU	CV	AA	AB
CV	CW	AC	AD
CW	CX	AE	AF
CX	CY	AG	AH
CY	CA	AI	AJ
CA	CB	AK	AL
CB	CC	AM	AN
CC	CD	AO	AP
CD	CE	AQ	AR
CE	CF	AS	AT
CF	CG	AV	AW
CG	CH	AX	AY
CH	CI	AA	AB
CI	CJ	AC	AD
CJ	CK	AE	AF
CK	CL	AG	AH
CL	CM	AI	AJ
CM	CN	AK	AL
CN	CO	AM	AN
CO	CP	AO	AP
CP	CQ	AQ	AR
CQ	CR	AS	AT
CR	CS	AV	AW
CS	CT	AX	AY
CT	CU	AA	AB
CU	CV	AC	AD
CV	CW	AE	AF
CW	CX	AG	AH
CX	CY	AI	AJ
CY	CA	AK	AL
CA	CB	AM	AN
CB	CC	AO	AP
CC	CD	AQ	AR
CD	CE	AS	AT
CE	CF	AV	AW
CF	CG	AX	AY
CG	CH	AA	AB
CH	CI	AC	AD
CI	CJ	AE	AF
CJ	CK	AG	AH
CK	CL	AI	AJ
CL	CM	AK	AL
CM	CN	AM	AN
CN	CO	AO	AP
CO	CP	AQ	AR
CP	CQ	AS	AT
CQ	CR	AV	AW
CR	CS	AX	AY
CS	CT	AA	AB
CT	CU	AC	AD
CU	CV	AE	AF
CV	CW	AG	AH
CW	CX	AI	AJ
CX	CY	AK	AL
CY	CA	AM	AN
CA	CB	AO	AP
CB	CC	AQ	AR
CC	CD	AS	AT
CD	CE	AV	AW
CE	CF	AX	AY
CF	CG	AA	AB
CG	CH	AC	AD
CH	CI	AE	AF
CI	CJ	AG	AH
CJ	CK	AI	AJ
CK	CL	AK	AL
CL	CM	AM	AN
CM	CN	AO	AP
CN	CO	AQ	AR
CO	CP	AS	AT
CP	CQ	AV	AW
CQ	CR	AX	AY
CR	CS	AA	AB
CS	CT	AC	AD
CT	CU	AE	AF
CU	CV	AG	AH
CV	CW	AI	AJ
CW	CX	AK	AL
CX	CY	AM	AN
CY	CA	AO	AP
CA	CB	AQ	AR
CB	CC	AS	AT
CC	CD	AV	AW
CD	CE	AX	AY
CE	CF	AA	AB
CF	CG	AC	AD
CG	CH	AE	AF
CH	CI	AG	AH
CI	CJ	AI	AJ
CJ	CK	AK	AL
CK	CL	AM	AN
CL	CM	AO	AP
CM	CN	AQ	AR
CN	CO	AS	AT
CO	CP	AV	AW
CP	CQ	AX	AY
CQ	CR	AA	AB
CR	CS	AC	AD
CS	CT	AE	AF
CT	CU	AG	AH
CU	CV	AI	AJ
CV	CW	AK	AL
CW	CX	AM	AN
CX	CY	AO	AP
CY	CA	AQ	AR
CA	CB	AS	AT
CB	CC	AV	AW
CC	CD	AX	AY
CD	CE	AA	AB
CE	CF	AC	AD
CF	CG	AE	AF
CG	CH	AG	AH
CH	CI	AI	AJ
CI	CJ	AK	AL
CJ	CK	AM	AN
CK	CL	AO	AP
CL	CM	AQ	AR
CM	CN	AS	AT
CN	CO	AV	AW
CO	CP	AX	AY
CP	CQ	AA	AB
CQ	CR	AC	AD
CR	CS	AE	AF
CS	CT	AG	AH
CT	CU	AI	AJ
CU	CV	AK	AL
CV	CW	AM	AN
CW	CX	AO	AP
CX	CY	AQ	AR
CY	CA	AS	AT
CA	CB	AV	AW
CB	CC	AX	AY
CC	CD	AA	AB
CD	CE	AC	AD
CE	CF	AE	AF
CF	CG	AG	AH
CG	CH	AI	AJ
CH	CI	AK	AL
CI	CJ	AM	AN
CJ	CK	AO	AP
CK	CL	AQ	AR
CL	CM	AS	AT
CM	CN	AV	AW
CN	CO	AX	AY
CO	CP	AA	AB
CP	CQ	AC	AD
CQ	CR	AE	AF
CR	CS	AG	AH
CS	CT	AI	AJ
CT	CU	AK	AL
CU	CV	AM	AN
CV	CW	AO	AP
CW	CX	AQ	AR
CX	CY	AS	AT
CY	CA	AV	AW
CA	CB	AX	AY
CB	CC	AA	AB
CC	CD	AC	AD
CD	CE	AE	AF
CE	CF	AG	AH
CF	CG	AI	AJ
CG	CH	AK	AL
CH	CI	AM	AN
CI	CJ	AO	AP
CJ	CK	AQ	AR
CK	CL	AS	AT
CL	CM	AV	AW
CM	CN	AX	AY
CN	CO	AA	AB
CO	CP	AC	AD
CP	CQ	AE	AF
CQ	CR	AG	AH
CR	CS	AI	AJ
CS	CT	AK	AL
CT	CU	AM	AN
CU	CV	AO	AP
CV	CW	AQ	AR
CW	CX	AS	AT
CX	CY	AV	AW
CY	CA	AX	AY
CA	CB	AA	AB
CB	CC	AC	AD
CC	CD	AE	AF
CD	CE	AG	AH
CE	CF	AI	AJ
CF	CG	AK	AL
CG	CH	AM	AN
CH	CI	AO	AP
CI	CJ	AQ	AR
CJ	CK	AS	AT
CK	CL	AV	AW
CL	CM	AX	AY
CM	CN	AA	AB
CN	CO	AC	AD
CO	CP	AE	AF
CP	CQ	AG	AH</

- BTA ca 650 m<sup>2</sup>
- BRA ca 605 m<sup>2</sup>
- 6 lägenheter à 52 m<sup>2</sup>



LSS Gyllingtorpsgatan





§ 116

2017/KS0171 293

**Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende  
Gyllingstorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1**

Lokalförsörjningsnämnden föreslår den 24 januari 2017 att Kommunstyrelsen besluta under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget att godkänna projekteringsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende vid Gyllingstorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.

Investeringsutgiften beräknas till 17 000 000 kronor och finns med i Kommunfullmäktiges investeringsbudget 2016.

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS.

Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Byggstart beräknas till oktober 2017 med beräknad inflyttning oktober 2018.

**Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar på förslag av kommunalrådet Malin Carlsson (S):

*Under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden godkänner projekteringsframställan får Lokalförsörjningsnämnden i uppdrag att projektera för nybyggnad av LSS-boende vid Gyllingstorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.*

Vid protokollet

Göran Björklund

Justeras

Ulf Olsson (S)

Marie Fridén (M)

Justeringen tillkännagiven på kommunens anslagstavla den 10 mars 2017

Rätt utdraget betygar:

Maimu Seppel



Boendesamordnare Jan Gustafsson, 033-35 82 87

## **Planering av bostäder med särskild service enligt LSS på anvisad tomt på Gyllingstorpsgatan**

Sociala omsorgsnämnden beslutade 2016-09-20 att ge Lokalförsörjningsnämnden i uppdrag att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av en gruppbostad med särskild service enligt LSS § 9:9, bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök / gemensamhetsutrymme, på anvisad tomt på Gyllingstorpsgatan, Sjöbo.

Lokalförsörjningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsförvaltningen tillstyrker förslaget, att godkänna Lokalförsörjningsnämndens projekteringsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende Gyllingstorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1, till en sammanlagd investeringskostnad av 17 000 000 kronor.

### **Beslut**

Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget från Lokalförsörjningsnämnden avseende nybyggnad av en gruppbostad med 6 lägenheter enligt LSS på Gyllingstorpsgatan, del av Torpa-Sjöbo 2:1.  
Denna nybyggnation är till en investeringskostnad av 17 000 000 kronor exkl. moms.  
Beslutet översänds till Kommunstyrelsen och Lokalförsörjningsnämnden.

SOCIALA OMSORGSNÄMNDEN

Yvonne Persson  
Ordförande

Monica Svensson  
Förvaltningschef



Avdelning  
Byggavdelningen

Nämnddatum  
2017-01-24

Diarienummer  
2016/LN0150 293

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Gyllingstorpsgatan, Del av Torpa-Sjöbo 2:1.

### Projektets handläggning

Sociala omsorgsnämnden har enligt tidigare hemställan dat 2016-09-20 med diarienummer 2016/SON0088 gett Lokalförvaltningsnämnden uppdrag att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Gyllingstorpsgatan, Sjöbo.

### Projektbeskrivning och mål

Lokalförvaltningsförvaltningen tillsammans med verksamheten har genomfört förstudien med projektbeskrivning och styrdokument (Tillägg vid utformning av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning inom LSS-verksamhet i Borås Stad) som riktlinje. Boendet består av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme och har en total area på 605 m<sup>2</sup> BRA. Boendet är utformat som en standard LSS för personer med funktionsnedsättning (Ej stora funktionsnedsättningar). Eftersom anvisad tomtmark som ligger mellan Trollgatan och Gyllingstorpsgatan är en slutningstomt behöver en del anpassning av marknivå att göras. Boendet kommer att få en stor gemensam uppstolpad altan, samt egna entréer utifrån. Byggnaden ska p-märkas och uppfylla tillgänglighetskrav enl. VGR nivå grön.

### Konsekvensanalys lokaler

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS. Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Det är därför angeläget med en skyndsam planering av byggnationen.

### Tidplan

Projektering feb-april 2017. Byggstart oktober 2017 med inflyttning oktober 2018.

### Ekonomi

Projektets budget är uppskattad till 17 000 000 kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m<sup>2</sup> (BTA) är 26 153 kronor.

	År 2018
Befintlig kapitalkostnad	0 kr
Driftskostnad (nybyggnad)	262 570 kr
Ny kapitalkostnad (rta 1,75%)	844 026 kr
<b>Total kostnad</b>	<b>1 106 596 kr</b>

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning. Investeringen föreslås avskrivnas på 80, 30, 25, 20 år respektive 15 år.





Hyran för objektet år 1 är 1 072 500 kronor.

	År 2018
Nuvarande schablonhyra	1 072 500 kr
Hyrestillägg	0 kr
Hyrestillägg för utökat BRA	0 kr
<b>Total hyra</b>	<b>1 072 500 kr</b>

Lokalförvaltningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsförvaltning tillstyrker förslaget att godkänna Lokalförvaltningsnämndens projekteringsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende Gyllingstorgsgatan, Del av Torpa-Sjöbo 2:1.

#### LOKALFÖRSÖRJNINGSNÄMNDEN



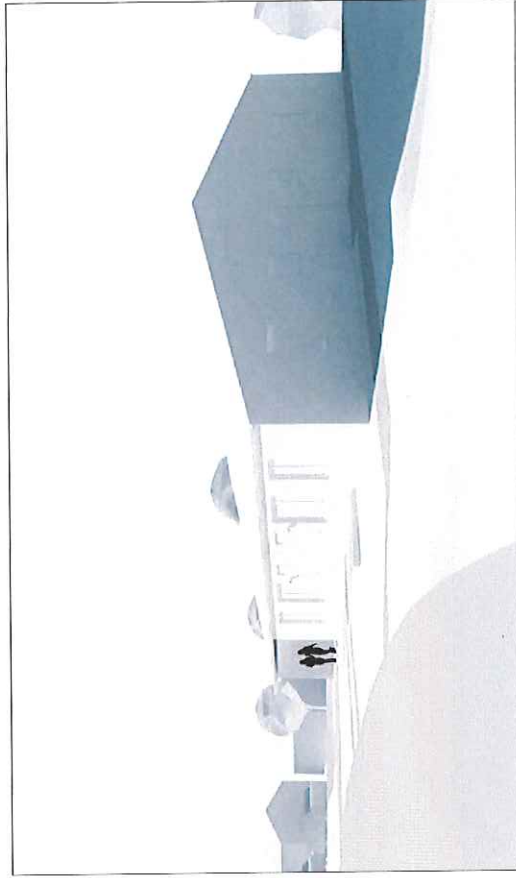
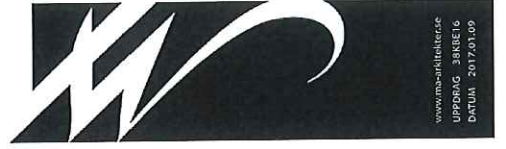
Mathias Duell  
Ordförande



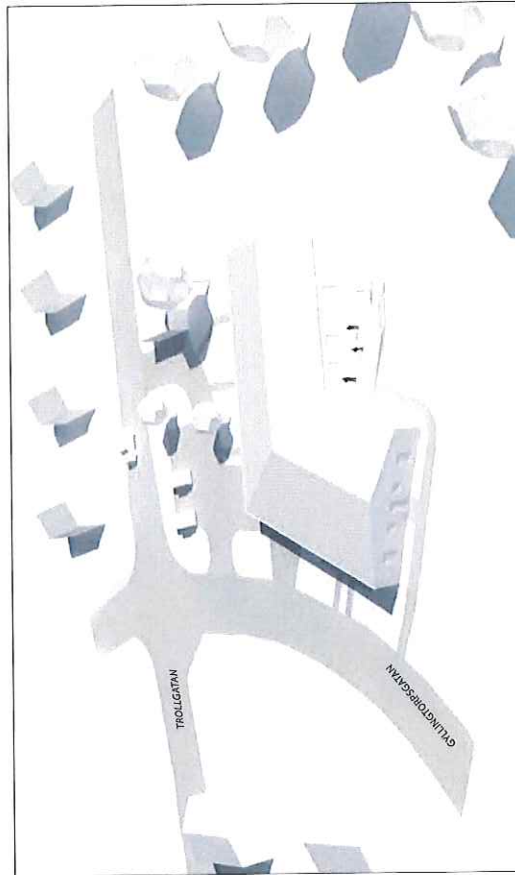
Rune Henriksson  
Förvaltningschef

Bilaga:

- Bilaga 1: Ritningar
- Bilaga 2: Investeringskalkyl



VY MOT ENTRÉ



FÅGELPERSPEKTIV







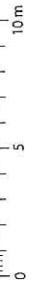
- BTA ca 650 m<sup>2</sup>

- BRA ca 605 m<sup>2</sup>

- 6 lägenheter à 52 m<sup>2</sup>



SKALA 1:200



## Komponentsavskrivning

### Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

LSS-boende Gyllingstorpsgatan	
Totalentreprenad	
66204	/
2017-01-09	

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad  
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Annan Finansiering ( PLU, ENERGI etc)		BOKSLUT 2015-12-31 För Komponents- avskrivning	%fördeln.
Komponent;	Förklaringar;	Redovisad Total PK / prognos kr	%fördeln.				
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall					0,00%
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	500 000			500 000	2,94%
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )					0,00%
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts-tegelbeklädnad	3 500 000			4 000 000	23,53%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering					0,00%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bitgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbyggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000			3 000 000	17,65%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	1 000 000			1 000 000	5,88%
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlingar, kakel, klinker, inntertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp- och plåttak	1 000 000			1 000 000	5,88%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	4 050 000			4 200 000	24,71%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			150 000	0,88%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			500 000	2,94%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditväranter Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	1 005 000 600 000 150 000 700 000 345 000 500 000			985 000 600 000 150 000 700 000 215 000	5,79% 3,53% 0,88% 4,12% 1,26%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTBUDGET Anslutningsavgifter					0,00% 0,00%
Produktionskostnad inkl energiätgärder=			17 000 000	1,00	0	17 000 000	1,00

Beräkningshjälp	Prognos	17 000 000
Annan finans		0
Kvarvarande		0
HB	-17 000 000	
Diff	0	

## Komponentsavskrivning

### Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

0  
Totalentreprenad  
66204 / 0  
1900-01-00  
2017-01-09

DEL 2

Fördelning komponenter för  
avskrivning  
- fylls i av beställare

Lokalförsörjning - fördelning komponenter			Redovisad Total PK / prognos kr	Summa / komp	Avskriv. tid antal år;	Avskrivnings- kostnad/år
Komponent;	Förklaringar;					
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0	0	Oändlig	
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattor, planteringar och lekutrustning.	500 000			
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )	0			
		Övrigt post - fördelning	92 300	592 300	30	19 743
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklådning	4 000 000			
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	0			
		Anslutningsavgifter	0			
		Övrigt post - fördelning	738 700	4 738 700	80	59 234
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och btgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000			
		Övrigt post - fördelning	554 000	3 554 000	30	118 467
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	184 700	1 184 700	30	39 450
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlingar, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	184 700	1 184 700	20	59 235
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	4 200 000			
		Övrigt post - fördelning	775 600	4 975 600	25	199 024
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfäkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			
		Övrigt post - fördelning	27 700	177 700	15	11 847
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			
		Övrigt post - fördelning	92 300	592 300	15	39 487
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditivrånor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherre-kostnader Övrigt				
			ingår ovan			
			ingår ovan			
			ingår ovan			
			ingår ovan			
			ingår ovan			
			ingår ovan			
			ingår ovan			
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET	0			
		Anslutningsavgifter	ingår ovan			
Underlag för komponentsavskrivning			17 000 000		Avskrivn/ år =	546 526 kr

Ränta = 1,75%

Ränta = 297 500

Kapitalkostnad år = 844 026

Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7910	4711				