

Mottagare
Regionstyrelsen

Uppdrag - nytt badhus i Visby

Regionstyrelsens förslag till beslut i regionfullmäktige

- 47 mnkr ytterligare beviljas i investeringsmedel för uppdaterad kostnadsbedömning i byggprojekt och 6 mnkr för investering i verksamhetsinventarier.
Investeringsmedlen fördelas framåt enligt följande:
 - Bedömt 2025: 100 mnkr (varav kb 25,7 mnkr)
 - Bedömt 2026: 125 mnkr
 - Bedömt 2027: 75,7 mnkr + 6 mnkr
- Från och med 2027 läggs 20,4 mnkr i resultatplanen för utökad driftbudget till regionstyrelseförvaltningen.
- 3 mnkr beviljas för sanering, rivning och bygglovsavgifter i ramförstärkning under 2025.
- 7,5 mnkr beviljas i investeringsanslag för tillval för kvalitetshöjande insatser i utökat uppdrag.
Investeringsmedlen fördelad framåt enligt följande:
 - 2025: 6,5 mnkr
 - 2026: 1 mnkr
- Från och med 2027 läggs 0,5 mnkr i resultatplanen för utökat driftbudget till regionstyrelseförvaltningen för driftmedel till kvalitetshöjande insatser.
- 2,2 mnkr beviljas i investeringsanslag för att säkerställa långsiktigt funktion för dagvattensystem samt 130 tkr per år för ökad driftskostnad.

Sammanfattning

Projektet för nya Solbergabadet har avancerat avsevärt sedan maj 2023. Efter RF-beslutet den 19 juni 2023 om att inkludera en "djupbassäng" och täcka prisindexkostnader, inleddes arbetet med att utforma programhandlingar. Dessa slutfördes i september 2023 och visades upp för projektets styrgrupp. En ny kostnadsbedömning utfördes också, baserad på tidigare badhusprojekt utförda av entreprenören, vilket inkluderade uppskattade byggherrekostnader. Denna bedömning indikerade att projektet fortfarande låg inom den tilldelade budgeten, vilket resulterade i att nästa fas omedelbart påbörjades.

Denna nästa fas innefattade systemhandlingsprojektering och utarbetande av bygglovsdokument, vilka startade i september 2023. Bygglovsdokumenten blev

klara i januari 2024, och en ansökan om bygglov lämnades in den 12 januari 2024, registrerad den 15 januari. Initialt planerades bygglovsprocessen att avslutas i MBN den 16 april, men förlängdes sedan till den 3 juli 2024.

En betydande utveckling har skett i de nya beräkningarna för projektet. Med den färdiga systemhandlingen som underlag har en detaljerad kalkyl skapats, inklusive en noggrann analys av byggherrekostnaderna. Resultatet av dessa beräkningar indikerar ett behov av ett utökat investeringsutrymme på 47 mnkr, vilket höjer den totala investeringsbudgeten till 348 miljoner kronor. Denna ökning kommer behöva att fördelas över åren 2025-2027.

De främsta anledningarna till behovet av utökad budget inkluderar:

- Utökning av tekniskt utrymme i källarplan från 1 880 kvm till 2 225 kvm under systemhandlingsprojekteringen.
- Utökad omfattning av markarbeten, vilket förlänger produktionsperioden från 24-26 månader till cirka 30-32 månader från produktionsstart.
- Kostnader för byggnadens gestaltning anpassad till platsens krav och behov.
- Stigande kostnader för specifika produkter och underentreprenader, såsom plattsättningsentreprenad, höj- och sänkbar botten, dörrar, snickerier etc.
- Kostnader för mer omfattande utredningsarbete kopplat till platsen, inklusive trafik-, parkerings-, HIA- och buller/vibrationsutredningar.

Utöver investeringarna i projektet behövs det även verksamhetsinvesteringar vid färdigställandet av badhuset. Dessa investeringar kommer att påverka driften och behöver därför budgeteras för år 2027. De föreslagna verksamhetsinvesteringarna inkluderar investeringar i tidtagning, kassasystem, inredning, växter, belysning och liknande. Det totala behovet av verksamhetsinvesteringar uppgår till 6 miljoner kronor.

Ökade investeringar medför även ökade driftskostnader. I samband med detta har en översyn av verksamhetens behov och förutsättningar genomförts. Det framkom att en ökning av bemanningen från 11 till 15 personer är ett behov som verksamheten vill anpassa sig till. Det beror bland annat på beslutet att inkludera en separat hoppbassäng, vilket har ökat behovet av personal för att säkerställa synlighet i alla delar av badhuset. De föreslagna öppettiderna och det nya regelverket kring dygnsvila förväntas också öka behovet av personal. Samtidigt har erfarenheter från nyöppnade badhus runt om i landet visat att bemanningen behöver justeras tätt efter öppnandet för att möta det ökade behovet. Löneläget har också justerats med hänsyn till dagens marknadsläge.

Den totala nettodriftskostnaden med de nya investeringarna, den ökade driften på grund av verksamhetsinvesteringar och en justerad personalkostnad uppgår

till 7 miljoner kronor. Detta innebär att förvaltningen behöver en utökad driftsbudget med 7 miljoner kronor utöver de 13,4 miljoner kronor som redan är beviljade, vilket ger en total driftsbudget på 20,4 miljoner kronor.

Vidare finns det sidoprojekt som behöver genomföras för att stödja badhusprojektet. Dessa inkluderar rivning av en befintlig villa med tillhörande garage och miljöbyggnad, sanering av förorenade massor och betalning av bygglovsavgifter. Totalt beräknas dessa sidoprojekt kosta 3 miljoner kronor.

För att förbättra badhusets funktionalitet och kvalitet finns det även förslag på tillval till grundinvesteringen. Dessa inkluderar installation av utrustning för luftbackspolning av sandfilter, återvinning av backspolningsvatten, och uppsamling av dagvatten för bevattning på Gutavallen. Dessa tillval beräknas kosta totalt 5,3 miljoner kronor.

Slutligen föreslås en investering i dagvattensystemet genom att byta ut en befintlig dagvattenledning till Kung Magnus Väg. Kostnaden för detta projekt beräknas uppgå till 2,13 miljoner kronor. Det skulle ge en driftkonsekvens på 130 tkr per år med avskrivning och kapitalkostnad.

Ärendebeskrivning

Först följer en kort sammanfattning om var projektet med nya Solbergabadet befinner sig nu, och vad som är nytt sedan maj 2023 och den tidigare avrapporteringen till Budgetberedningen:

Efter beslutet i RF den 19 juni 2023 (RF-beslut § 101), RS 2019/959, angående tillägg för att utöka projektet med en "djupbassäng" och täckning av kostnader för prisindex, påbörjades arbetet med att utforma programhandlingar. Programhandlingarna färdigställdes i september 2023 och presenterades för projektets styrgrupp. I samband med detta genomfördes en ny kostnadsbedömning baserad på tidigare badhusprojekt utförda av entreprenören, kompletterad med bedömda byggherrekostnader. Bedömningen visade att projektet fortfarande låg inom den tilldelade budgeten, varför beslut fattades om att omedelbart påbörja nästa fas. Detta innebar att genomföra systemhandlingsprojektering och upprätta bygglovsdokument. Arbetet med systemhandlingar och bygglovsdokument påbörjades i september 2023. Bygglovsdokumenten färdigställdes i januari 2024 och bygglovsansökan lämnades in den 12 januari 2024 (registrerad den 15 januari). Vid inlämningen av ansökan planerades det av handläggaren att ärendet skulle vara redo för beslut i MBN den 16 april. Under handläggningen meddelade bygglovsavdelningen en förlängd tid enligt PBL 9 § 27, med den nya tidsfristen satt till den 3 juli 2024. Systemhandlingsprojekteringen avslutades den 15 mars och utgör nu underlaget för den beräknade totalkostnaden för projektets genomförande.

Nya beräkningar

Med upprättad systemhandling som underlag har detaljerad kalkyl nu tagits fram och byggherrekostnaden har detaljstuderats. Detta sammantaget ger ett behov av ett utökat budgetutrymme på 47 mnkr till totalt 348 mnkr.

Det fördelas över åren på följande sätt:

- Nedlagt tom 20231231: 7,3 mnkr
- Nedlagt och kommande 2024: 40 mnkr
- Bedömt 2025: 100 mnkr
- Bedömt 2026: 125 mnkr
- Bedömt 2027: 75,7 mnkr

De största orsakerna till behovet av utökad budget är:

- Under systemhandlingsprojektering då system detaljstuderas utförligt har konstaterats att behov av utrymme för teknik i källarplan utökat från 1 880 kvm till 2 225 kvm.
- Systemhandlingsprojektering påvisar utökad omfattning av markarbeten vilket i sin tur leder till förlängd produktionstid från 24-26 månader till ca 30-32 månader. (från produktionsstart).
- Kostnader för byggnadens gestaltning anpassad till platsens behov/krav.
- Kostnadsutveckling specifika produkter och underentreprenader. Vi har vid offerttagande sett en eftersläpande kostnadsutveckling på vissa produkter/underentreprenörer såsom exempelvis plattsättningsentreprenad, höj och sänkbar botten, dörrar, snickerier mm.
- Kostnader för mer omfattande utredningsarbeten kopplat till platsen (trafik-, parkerings-, HIA-, buller/vibrationsutredningar).

Verksamhetsinvesteringar i inventarier

Utöver de föreslagna investeringarna i projektet kommer det vid färdigställandet av badhuset ett behov av verksamhetsinvestering i form av inventarier, dessa inventarier behövs i badhuset till 2027. Det är en investering men kapitalkostnaderna går på driften. De verksamhetsinvesteringar som är aktuella är till exempel tidtagning, kassasystem, inredning, växter, viss belysning och liknande. Totalt är behovet av verksamhetsinvestering 6 mnkr. Dessa behöver äskas till 2027.

Driftskonsekvenser

I och med en ökad investering kommer även driftskonsekvens i form av ökad kostnad. I samband med etta har även en översyn av verksamheten genomförts.

I en verksamhetsgenomgång framstår det även som ett behov att öka på den tänkta bemanningen från 11 personer till 15. Detta har flera anledningar; i och med förra årets beslut om att göra en separat hoppbassäng har under det gångna året ritningarna fastställts och i och med det går att se ett ökat behov av personal för att säkerställa synlighet i alla badhusets badutrymmen. Med de föreslagna öppettiderna kommer även det nya regelverket med dygnsvila att påverka på sådant sätt att fler tjänster är nödvändiga. Det är ej önskvärt att gå ner i öppettider då det är viktigt att säkerställa att så många som möjligt har tillfälle att nyttja det nya badhuset. Lärdom har även tagit av nya badhus som nyligen öppnat runt om i landet, där bemanningen fått justeras tätt efter öppnandet för att möta det behovet som fanns. Löneläget har även justerat med hänsyn till dagens läge och uppskattat läge om tre år.

Den totala nettodriftskonsekvensen med ny investering, ökad drift på grund av verksamhetsinvestering samt en justerad personalkostnad ser ut såhär:

Den löpande driften genererar att förvaltningen behöver en utökad driftsbudget med **7 mnkr extra**, utöver de 13,4 mnkr som redan är beviljade, de vill säga totalt 20,4 mnkr.

Nedan är det kostnader som ökar:

- Internräntan har höjts från 1,5 procent som den tidigare beräkningen utgick från till 2,5 procent. Den nya kapitalkostnaden ligger på 20,3 mnkr. Den tidigare låg på 14,5 mnkr, alltså en faktisk höjning med 5,8 mnkr. Hade internräntan varit kvar på 1,5 procent hade höjningen varit 3,5 mnkr. Räntehöjningen står för 2,3 mnkr av den totala höjningen.
- Löneökning på redan kalkylerad personal 1 mnkr.
- Personalkostnad på ej tidigare kalkylerad personal, 1,9 mnkr.
- Inköp av inventarier till badhuset beräknas belasta den årliga driften med 1 mnkr i form av kapitalkostnader.

Dessa intäkter eller avdrag som har höjts.

- Kostnader för nuvarande Solbergabad har ökar från 2,1 mnkr till 4,8 mnkr, total ökning med 2,7 mnkr. Alla kostnader för befintligt Solbergabad räknas med i kalkylen. I tidigare versioner har hyran legat kvar, men det är nu bedömningen att den kostnaden får framtida projekt bära, det ska inte belasta det nya Solbergabadet.

Det ger, allt sammantaget en nettoökning på 7 mnkr.

Driftkostnader under projektiden

Till budgetberedning 2023 fick projekt medel att genomföra rivningsarbete samband med uppförande av nya badhuset. Rivningsarbete kan komma att bli framflyttat till 2025 beroende på hur projektet löper på framöver. I och med att det var driftsmedel kan inte dessa flyttas fram till 2025. Nya kostnader inom samma område har identifierats och hela beloppet behöver äskas i driftsanslag.

Dessa sidoprojekt är nödvändiga för genomförande av badhusprojektet.

- Rivning villa med tillhörande garage samt miljöbyggnad

Befintlig villa med tillhörande garage och miljöbyggnad för skolan behöver rivas. Till budgetberedning 2023 bedömdes kostnaden för dessa åtgärder till 1 500 000 kronor. Driftkostnadsmedel beviljades för åtgärden. Efter upprättad kalkyl för åtgärder justeras kostnaden till 825 000 kronor. Kostnaden får inte belasta investeringsprojektet och särredovisas därför.

Kostnad för rivning enligt ovan: 825 000 kronor

- Sanering förorenade massor

Inom fastigheten har efter provtagning påvisats förekomst av förorenade massor. Kostnad för sanering får ej bekostas av investeringsmedel och särredovisas därför

Kostnad för sanering: 1 925 000 kronor.

- Bygglovsavgifter

Bygglovsavgifter (myndighetsutövning) får ej bekostas av investeringsmedel och särredovisas därför.

Kostnad bygglovsavgifter: 200 000 kronor.

Totalt är detta 3 mnkr.

Tillval till grundinvestering

Förutom det som anses helt nödvändigt för framåtdriften av byggandet av nytt badhus så som beskrivet ovan, finns det förslag på investeringar som skulle innebära ett utökat uppdrag men även anses kvalitetshöjande

- Installation av utrustning för luftbackspolning av sandfilter.

Projektledningen föreslår att anläggningen utrustas med luftbackspolning av sandfilter. Detta innebär att sanden i filter luckras upp med luft i stället för vatten i samband med backspolning. Installationen innebär en vattenbesparing på ca 1800 kbm per år. Installationen innebär marginellt ökad kostnad för energiförbrukning men samtidigt en kostnadsbesparing för vattenförbrukning på ca 66 000 kronor per år vilket ger en återbetalningstid på ca 9 år.

Kostnad för installation luftbackspolning: 0,6 mnkr

- Installation av återvinning på backspolningsvatten

Åtgärden innebär att det vatten som används till regelbunden backspolning (rengöring) av filter i vattenreningsanläggning till ca 65-70 % återvinns och återbrukas i badet. En kalkylerad bedömning av sparad mängd vatten uppgår till 5.000 kbm per år (utöver punkt 1 ovan). Ur ett driftkostnadsperspektiv innebär en installation av återvinning en ökad driftkostnad i form av energiförbrukning och servicekostnad. Installationen innebär en kostnadsbesparing för vattenförbrukning på ca 183 000 kronor men också en ökad driftkostnad på ca 135 000 kronor. Detta sammantaget påvisar att installationen under sin tekniska livslängd inte ger ekonomisk vinning utan endast ska ses som en vattenbesparande åtgärd. Ur ett övergripande perspektiv vill vi informera om att vattenförbrukningen i dagsläget för Visby vattenverk uppgår till ca 2 500 000 kbm per år. Med anledning av detta anser vi beslut i frågan ska ses i ett perspektiv som sträcker sig utanför projektets ramar.

Kostnad för installation spolvattenåtervinning: 3,7 mnkr

- Uppsamling dagvatten att nyttja för bevattning Gutavallen.

Åtgärden innebär att tank för uppsamling dagvatten installeras på Gutavallen i anslutning till omgärdande mur mot norr. Installerad tank har en volym på 200 kbm vilket även fungerar som fördröjningsmagasin för Nya Solbergabadet. De senaste åren har bevattning av gräsplan skett med vatten som transporterats till platsen till en årlig kostnad om ca 300-350 000 kronor per år. Installationen ger såklart ingen garanti för att transport av vatten kan upphöra men bör trots detta ge en snabb återbetalningstid.

Kostnad för installation uppsamling dagvatten: 1 mnkr.

Totalt för alla investeringar som anses som utökad uppdrag uppgår det till 5,3 mnkr. Om investeringen beviljas innebär det en driftkonsekvens på 0,5 mnkr.

Investering i dagvattensystem

- Byte dagvattenledning inom fastigheten till Kung Magnus Väg

Befintlig dagvattenledning inom fastigheten har efter filmning visat sig vara i dåligt skick. För att säkerställa långsiktigt bra funktion bör ledning bytas i sin helhet.

Kostnad för byte dagvattenledning: 2,13 mnkr samt 130 tkr i årlig drift i form av kapitalkostnad och avskrivning.

Bedömning

Internräntan korrigeras från 1,5 procent till 2,5 procent. Det innebär en relativt stor kostnadsökning, men en kostnad som projekt inte kan styra över eller påverka utan bara förhålla sig till.

Det gäller även de insatser som höjer investeringsnivån med 47 mnkr. Det är investeringar som bedöms som nödvändiga för att projektet ska kunna fortsätta.

Ökad bemanning är en kostnadspost som ökar, det är förvaltningens bedömning att det är nödvändigt utifrån de parametrar som beskrivs i ärendebeskrivningen. De nya bassängerna, nytt regelverk kring dygnsvila säkerställd kvalitet i badbevakningen och ett ökat löneläge är de faktorerna som spelar in, och ingen av dessa anses förvaltningen bör regleras ner.

Gällande de investeringar som inte anses nödvändiga men som kan ge högre kvalitet är projektets bedömning att gå vidare med luftbackspolning, byte dagvattenledning samt uppsamling av dagvatten för bevattning Gutavallen. Och vad gäller återvinning av backspolningsvatten tas beslut utifrån en mer övergripande syn på vattenförbrukningen i stort inom Region Gotland. Förvaltningen håller med, men vill ändå poängtera den relativt lilla vattenförsörjningsvinst som kan göras i relation till kostnad när det kommer till återvinning av backspolningsvatten. Förvaltningen gör även bedömningen att det är rimligt att byta dagvattenledning när markarbete sker i området då det skulle vara fördyrande att göra insatsen senare.

Beslutsunderlag

Projektrapport Nya Solbergabadet daterad 2024-03-18
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-04-198

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Angelica Andersson Fihn
Avdelningschef kultur och fritid