

RS AU § 129 Återrapportering av uppdrag. Badhus i Visby

Ärendenummer: RS 2019/959

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Information om äskandet tas emot. Beslut om budget tas i samband med beslut om Mål och Budget 2025-2027.
- Ny inriktning med tillägg enligt upprättat förslag godkänns.

Sammanfattning

Projektet för nya Solbergabadet har avancerat avsevärt sedan maj 2023. Efter regionfullmäktiges beslut 2023-06-19 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 miljö- och byggnämnden 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 mnkr.

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

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 mnkr.

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 mnkr.

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 mnkr. Det skulle ge en driftkonsekvens på 130 tkr per år med avskrivning och kapitalkostnad.

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 det 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.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Angelica Andersson Fihn, avdelningschef, Per Wallstedt, fritidsstrateg, regionstyrelseförvaltningen och Ingemar Britts, projektledare, teknikförvaltningen.

Eva Nypelius (C) yrkar att information om äskandet ska tas emot, och att beslut om budget tas i samband med beslut om Mål och Budget 2025-2027.

Eva Nypelius (C) yrkar att ny inriktning med tillägg enligt upprättat förslag ska godkännas.

Ordförande ställer proposition på Eva Nypelius (C) ändringsyrkanden och finner att de bifalls.

Beslutsunderlag

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