

§ 206

Utökad investeringsanslag för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Ks/2026:164 040

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om nybyggnation av två äldreboenden: Åsens äldreboende (tidigare Samsets äldreboende) och Rosenlunds äldreboende. I Verksamhets- och investeringsplan (VIP) 2026–2028 budgeteras investeringsutgiften till 393,7 mnkr för Åsen och 617 mnkr för Rosenlund. Båda beloppen förutsatte statlig medfinansiering.

På grund av att den statliga medfinansieringen uteblivit och kostnadsbildden ökat något, behövs beslut om tilläggsanslag. För Åsens äldreboende föreslås ett utökad anslag på 21,2 mnkr, vilket ger en total investeringsutgift på 414,9 mnkr. För Rosenlunds äldreboende föreslås ett utökad anslag på 40 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-06-17 § 168 att i minoritet återremittera ärendet till kommunstyrelsen i enlighet med yrkande från Joakim Dahlström (M). Återremissen motiverades med att projekten ska omarbetas så att de ryms inom tidigare beslutad budgetram samt att upphandlingskraven skulle ses över i syfte att ta bort fördyrande särkrav.

Beslutsunderlag

Stadskontorets tjänsteutlåtande 2026-05-26
Äldrenämndens beslut 2026-03-16 § 34 med tillhörande handlingar
Tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2026-05-18
Socialförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-05-21
Äldrenämndens beslut 2026-06-08 § 77 med tillhörande handlingar
Kommunalrådsyttrande enligt nedan
Oppositionsrådsyttrande enligt nedan

Stadskontorets förslag

Stadskontorets tjänsteutlåtande 206-05-26 med förslag till kommunstyrelsens beslut:

Förslag till kommunfullmäktige

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Kommunalrådets förslag

Kommunalrådet Andreas Perssons (S) yttrande 2026-08-19 vari stadskontorets förslag sammanfattningsvis tillstyrks.

Oppositionsrådets förslag

Oppositionsrådet Andreas Sturessons (KD) yttrande 2026-08-25 vari kommunalrådet Andreas Perssons (S) förslag sammanfattningsvis tillstyrks.

Kommunstyrelsens behandling 2026-09-01**Yrkanden**

Oppositionsrådet Joakim Dahlström (M) yrkar, med instämmande av Kristian Aronsson (SD), följande:

Förslag till kommunfullmäktige

- Tekniska nämnden ges i uppdrag att utlysa byggnationen av Rosenlunds äldreboende på nytt samt revidera upphandlingsunderlaget så att fördyrande särkrav plockas bort.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 11,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 404,9 mnkr.
- Tekniska nämnden ges i uppdrag att, tillsammans med äldre-nämnden, omarbete projektet Åsens äldreboende så att det rymmer inom 404,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

- Utökat investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 12,7 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunalrådet Andreas Perssons (S) förslag respektive oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutat enligt kommunalrådet Andreas Perssons (S) förslag.

Omröstning

Omröstning begärs och följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för bifall till kommunalrådet Andreas Perssons (S) förslag.

Nej-röst för bifall till oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yrkande.

Upprop förrättas och röster avges på sätt som anges nedan:

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Andreas Persson (S)	X		
Harriet Rosqvist (S)	X		
Hans-Lennart Stenqvist (S)	X		
Julia Löf (V)	X		
Ann-Marie Hedlund (L)	X		
Malin Skreding Hallgren (MP)	X		
Anders Jarl (M)		X	
Helene Hellström (M)		X	
Kristian Aronsson (SD)		X	
Ida Kors (SD)		X	
Andreas Stureson (KD)	X		
Gabriella Lönn (KD)	X		
Joakim Dahlström (M)		X	
Rikard Bunnvik (C)	X		
Mona Forsberg (S)	X		
Summa	10	5	0

Kommunstyrelsen har alltså med 10 ja-röster mot 5 nej-röster beslutat enligt kommunalrådet Andreas Perssons (S) förslag.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Reservationer

Oppositionsrådet Joakim Dahlström (M), Anders Jarl (M), Helene Hellström (M), Kristian Aronsson (SD) och Ida Kors (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) förslag.

Kommunfullmäktiges behandling 2026-09-03

Yrkanden

Andreas Persson (S), Ingvar Åkerberg (L) och Carl Cunningham (KD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Oppositionsrådet Joakim Dahlström (M) yrkar, med instämmande av Kristian Aronsson (SD), bifall till sitt eget yrkande vid kommunstyrelsens behandling av ärendet enligt ovan nämligen följande:

Förslag till kommunfullmäktige

- Tekniska nämnden ges i uppdrag att utlysa byggnationen av Rosenlunds äldreboende på nytt samt revidera upphandlingsunderlaget så att fördyrande särkrav plockas bort.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 11,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 404,9 mnkr.
- Tekniska nämnden ges i uppdrag att, tillsammans med äldre-nämnden, omarbete projektet Åsens äldreboende så att det rymms inom 404,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

- Utökat investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 12,7 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag respektive oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag.

Omröstning

Omröstning begärs och följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för bifall till oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yrkande.

Upprop förrättas och därvid avges 54 ja-röster mot 27 nej-röster på sätt som framgår av omröstningslista nr 4.

Kommunfullmäktige har därmed beslutat enligt kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Reservationer

Alla tjänstgörande inom Moderaterna och Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yrkande.

Beslutet expedieras till:

Tekniska nämnden, äldrenämnden, stadsdirektören och ekonomidirektören

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Voteringsresultat

Mötesdatum: Kommunfullmäktige 2026-09-03

Ärende: § 206 Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Antal Ja: 54	Antal Nej: 27	Antal Avstår: 0	Antal Frånvarande: 0
---------------------	----------------------	------------------------	-----------------------------

Tid: 16:36

Omröstningslista nr 4

Plats	Parti	Namn	Funktion	Röstat
1	(S)	Mona Forsberg	Ledamot	Ja
2	(S)	Andreas Persson	Ledamot	Ja
3	(S)	Lynn Carlsson	Ledamot	Ja
4	(S)	Lars-Anders Kjellberg	Ersättare	Ja
5	(S)	Roger Antonijev	Ersättare	Ja
6	(S)	Christopher Rydell	Ledamot	Ja
7	(S)	Åsa Liborn	Ersättare	Ja
8	(S)	Jackline Musasizi	Ledamot	Ja
9	(S)	Berith Gustafsson	Ledamot	Ja
10	(S)	Dan Mattsson	Ledamot	Ja
11	(S)	Elisabeth Kangas	Ledamot	Ja
12	(S)	Anna Carlsson	Ledamot	Ja
13	(S)	Hans Holtz	Ersättare	Ja
14	(S)	Susanna Rydell	Ersättare	Ja
15	(S)	Martin Karlsson	Ledamot	Ja
16	(S)	Johan Hjert	Ersättare	Ja
17	(S)	Gabriel Marko	Ledamot	Ja
18	(S)	Ingrid Johansson	Ledamot	Ja
19	(S)	Karin Widerberg	Ledamot	Ja
21	(S)	Vlada Dimoski	Ersättare	Ja
22	(S)	Lars Stråth	Ledamot	Ja
23	(S)	Margareta Stråth	Ledamot	Ja

Tid: 16:36

Omröstningslista nr 4

Plats	Parti	Namn	Funktion	Röstat
24	(S)	Ifrah Kiri	Ledamot	Ja
25	(C)	Ann-Marie Nilsson	Ledamot	Ja
26	(C)	Sylve Gunnarsson	Ledamot	Ja
27	(C)	Lena Sumedrea	Ledamot	Ja
29	(C)	Ingegerd Hugosson	Ersättare	Ja
30	(C)	Nancy Karkouh	Ersättare	Ja
31	(C)	Rikard Bunnvik	Ledamot	Ja
32	(L)	Ingvar Åkerberg	Ledamot	Ja
33	(L)	Ann-Marie Hedlund	Ledamot	Ja
34	(L)	Anna-Karin Carstensen	Ersättare	Ja
35	(V)	Julia Löf	Ledamot	Ja
36	(V)	Carin Wiberg	Ledamot	Ja
37	(V)	Pontus Pfeiffer	Ledamot	Ja
38	(V)	Alexandra Lann	Ledamot	Ja
39	(V)	Kristoffer Wolke	Ledamot	Ja
40	(MP)	Malin Skreding Hallgren	Ledamot	Ja
41	(MP)	Mats Weidman	Ledamot	Ja
42	(MP)	Agneta Fransson	Ersättare	Ja
43	(M)	Joakim Dahlström	Ledamot	Nej
44	(M)	Helene Hellström	Ledamot	Nej
45	(M)	Stefan Silverbåge	Ersättare	Nej
46	(M)	Cecilia Löf	Ledamot	Nej
47	(M)	Peter Jutterström	Ledamot	Nej
48	(M)	Tobias Melin	Ledamot	Nej
49	(M)	Björn Johansson	Ersättare	Nej
50	(M)	Oscar Svensson	Ledamot	Nej
51	(M)	Elisabeth Wahlström	Ersättare	Nej
52	(M)	Carl-Johan Lundberg	Ledamot	Nej
53	(M)	Kenth Rossler	Ersättare	Nej
54	(M)	Anders Jarl	Ledamot	Nej

Tid: 16:36

Omröstningslista nr 4

Plats	Parti	Namn	Funktion	Röstat
55	(M)	Henrik Larsen	Ledamot	Nej
56	(M)	Jan Hedell	Ledamot	Nej
57	(M)	Elisabet Mattsson	Ledamot	Nej
58	(KD)	Andreas Sturesson	Ledamot	Ja
59	(KD)	Gabriella Lönn	Ledamot	Ja
60	(KD)	Hanns Boris	Ledamot	Ja
61	(KD)	Karin Hannus	Ledamot	Ja
62	(KD)	Martina Axene	Ledamot	Ja
63	(KD)	Kerstin Hurtig	Ledamot	Ja
64	(KD)	Carl Cunningham	Ledamot	Ja
65	(KD)	Fredrik Jutnäs	Ersättare	Ja
66	(KD)	Patric Eriksson	Ersättare	Ja
67	(KD)	Ann-Marie Dahl	Ersättare	Ja
68	(KD)	Anders Hulusjö	Ledamot	Ja
69	(KD)	Eva Berndtsson	Ledamot	Ja
71	(SD)	Samuel Godrén	Ersättare	Nej
72	(SD)	Kristian Aronsson	Ledamot	Nej
73	(SD)	Fredrik Sandberg	Ersättare	Nej
74	(SD)	Lisbeth Wall	Ersättare	Nej
75	(SD)	Mona Milton	Ledamot	Nej
76	(SD)	Angelica Lundberg	Ledamot	Nej
77	(SD)	Torbjörn Isaksson	Ersättare	Nej
78	(SD)	Agnetha Lundberg	Ledamot	Nej
79	(SD)	Marcus Aronsson	Ledamot	Nej
80	(SD)	Bengt Andersson	Ledamot	Nej
81	(SD)	Johan Edvardsson	Ledamot	Nej
82	(SD)	Jan-Ove Lipponen	2:e v Ordf	Nej
83	(C)	Anders Samuelsson	1:e v Ordf	Ja
84	(S)	Tord Sundqvist	Ordförande	Ja

Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Ks/2026:164 040

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om nybyggnation av två äldreboenden, Åsens äldreboende (tidigare Samsets äldreboende) och Rosenlunds äldreboende. I VIP 2026-2028 uppgår investeringsutgift för Åsen till 393,7 mnkr och för Rosenlund till 617 mnkr. Båda de budgeterade utgifterna förutsatte statlig medfinansiering.

Under projektens genomförande har förutsättningarna förändrats i två avseenden. För det första har statlig medfinansiering till de båda projekten inte beviljats, vilket medför att tidigare beräknade statliga medfinansiering uteblir. För det andra har kostnadsökningar uppstått i båda projekten. Ovanstående resulterar i ett behov av tilläggsanslag för genomförande av de båda projekten.

För projektet Åsens äldreboende föreslås ett utökat anslag med 21,2 mnkr medförande en total investeringsutgift på 414,9 mnkr. Det ökade anslaget avser att täcka ökade produktionskostnader (3,8 mnkr) och utebliven statlig medfinansiering (17,4 mnkr) jämfört med budgetkalkyl.

För Rosenlunds äldreboende föreslås utökade investeringsanslag med totalt 40 mnkr, varav 29 mnkr avser utebliven statlig medfinansiering och 11 mnkr ökade byggnationskostnader. En mindre del av de ökade anslagna medlen (1,5 mnkr) ska föras till anslaget *Förnyelse skyddsrum* eftersom det avser att täcka tillkommande utgifter för byggnation av skyddsrum. Resterande 9,5 mnkr avser att täcka utgifter som redovisas inom projektet Rosenlunds äldreboende. Ny budgeterad investeringsutgift för byggnationsprojektet Rosenlunds äldreboende uppgår till 655,5 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter uppgående till totalt 5,5 mnkr för byggnation av skyddsrum på Rosenlunds äldreboende, vilka redovisas inom projektet *Förnyelse skyddsrum*.

Äldrenämnden hade vid tidpunkt för upprättande av detta tjänsteutlåtande ej hunnit hantera socialförvaltningens förslag daterat 2026-05-21. Under förutsättning att äldrenämnden beslutar i enlighet med socialförvaltningens förslag så föreslår stadskontoret att tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag med totalt 61,2 mnkr i syfte att genomföra byggnation av Åsens äldreboende samt Rosenlunds äldreboende.

Beslutsunderlag

Äldrenämnden 2026-03-16 § 34 med tillhörande tjänsteutlåtande
Socialförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-05-21
Tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2026-05-18
Stadskontorets tjänsteutlåtande 2026-05-26

Förslag till kommunstyrelsen

Under förutsättning av att äldrenämnden tillstyrker socialförvaltningens förslag i tjänsteutlåtande daterat 2026-05-21.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut:

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027-2029.

Stadskontorets redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktiges beslut om nybyggnation av Åsens och Rosenlunds äldreboenden är en del av kommunens långsiktiga planering för att säkerställa tillräcklig kapacitet och ändamålsenliga lokaler inom äldreomsorgen. Projekten avser dels att ersätta äldre lokaler med brister i arbetsmiljö och funktion, dels att tillskapa ytterligare platser för att möta ett ökande behov av särskilt boende.

För båda projekten ingick statlig medfinansiering som en del av finansieringen vid besluten. Ansökningar om stöd har senare avslagits, vilket innebär att finansieringen måste ske fullt ut med egna medel. För Åsens äldreboende motsvarar detta en tillkommande utgift på 17,4 mnkr och för Rosenlunds äldreboende är motsvarande uppgift 29 mnkr.

Stadskontoret har inhämtat uppgifter avseende den statliga medfinansieringen från länsstyrelsen. Det statliga investeringsstödet för bostäder för äldre (inklusive trygghetsboenden och vissa särskilda boendeformer) är inte längre tillgängligt för nya ansökningar. Detta beroende på att staten beslutat att avveckla stödet. Medel finns avsatta för att finansiera redan beslutade projekt fram till och med 2025. För projekt som tillkommer ef-

ter 2025 finns därmed inga medel att tillgå. Handläggning av stöd genomförs av länsstyrelserna, medan Boverket reserverar medel för framtida utbetalning. Inom ramen för det statliga stödet gäller att bidrag endast lämnas i mån av tillgång på medel. Enligt uppgift från länsstyrelsen har det skett en kraftig anhopning av ansökningar under 2025. Sannolikt beroende på att 2025 är sista året som stöd kan beslutas om. Medlen på central nivå var fullt intecknade vid halvårsskiftet 2025, vilket innebär att det är ansökningar som inkommit till landets länsstyrelser under första delen av 2025 som kunnat beviljas statlig medfinansiering.

Tillkommande produktionsutgifter Åsens äldreboende:

Utöver bortfallet av statlig medfinansiering har även andra utgiftsökningar uppstått i projektet Åsen. Tekniska kontoret redogör i tjänsteutlåtande för orsakerna till de ökade utgifterna jämfört med budget. Dessa avser i huvudsak:

- tillkommande utgifter för anslutning till vatten och avlopp
- arrende av mark för tillfälliga etableringar under byggtid
- ökade utgifter för projektering, konstruktionsgranskning och tekniska utredningar under produktionen

Ovanstående medför en ökad utgift uppgående till 3,8 mnkr, jämfört med tidigare budgeterad utgift. Sammantaget bedömer tekniska kontoret att ovanstående medför att projektets budgeterade investeringsutgift behöver justeras till 414,9 mnkr.

Tillkommande produktionsutgifter Rosenlunds äldreboende:

Efter att upphandling av entreprenad genomförts har tekniska kontoret kunnat fastställa en mer detaljerad bild avseende utgifter förknippade med genomförande av projektet. Inkomna anbud och sammanställning av samtliga utgifter visar att den totala investeringsutgiften uppgår till cirka 661 mnkr efter genomförda utgiftsreducerande åtgärder.

Utgiftsökningarna kan huvudsakligen hänföras till följande faktorer:

- Entreprenadkostnader enligt marknadens anbuds nivå, inklusive riskpåslag relaterat till osäkerhet kring material- och transportkostnader
- Krav i upphandlingen, bland annat avseende säkerheter och garantier, vilket påverkar entreprenörens kalkyl.
- Kostnader för projektering, byggledning, myndighetsavgifter och övriga projektkostnader.
- Ökad utgift för skyddsrum. I VIP 2026-2028 är 4 mnkr avsatt för finansiering av byggnation av skyddsrum. Nu uppgår bedömd utgift för skyddsrum till 5,5 mnkr.

Tekniska kontoret redovisar att man i en förhandlad upphandling med anbudsgivare genomfört flera åtgärder (tekniska justeringar och förenklingar) som syftar till att nedbringa investeringsutgiften för genomförande av projektet.

Ett alternativ till att tillföra ytterligare medel till projektet Rosenlunds äldreboende är att avbryta genomförd upphandling och genomföra en ny upphandling. Enligt tekniska kontorets bedömning skulle detta innebära en tidsförskjutning om cirka 9–12 månader samt en risk för ytterligare kostnadsökningar till följd av fortsatt osäker kostnadsutveckling. Alternativet bedöms därför inte vara ändamålsenligt, varken ur ekonomiskt eller verksamhetsmässigt perspektiv.

Stadskontoret föreslår sammanfattningsvis att tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag med totalt 61,2 mnkr i syfte att genomföra byggnation av Åsens äldreboende samt Rosenlunds äldreboende.

Thomas Bergholm
T.f. Stadsdirektör

Marie Drougge
Ekonomidirektör

§ 34

Förändrad investeringsutgift för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Än/2026:27 731

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att genomföra nybyggnation av två äldreboenden, Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende. För Åsens äldreboende fastställdes en investeringsutgift på 393,7 miljoner kronor (mnkr). För Rosenlunds äldreboende fastställdes en investeringsutgift på 617 mnkr.

Under projektens genomförande har kostnadsökningar för byggnation av Åsens äldreboende uppstått, dessutom uteblir statlig medfinansiering för byggnation av båda äldreboendena. Detta medför behov av att besluta om utökade investeringsanslag. För Åsens äldreboende uppgår den föreslagna tillkommande investeringsutgiften till 21,2 mnkr. För Rosenlunds äldreboende uppgår den föreslagna utökningen till 29 mnkr.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2026-03-03

Beslut från kommunfullmäktige den 27 mars 2025 § 74 – Nybyggnation Samsets äldreboende

Beslut från kommunfullmäktige den 25 september 2025 § 248 – Nybyggnation av äldreboenden på Rosenlund

Tjänstebrev tekniska kontoret - Åsens äldreboende, daterat 2026-03-09

Tjänstebrev tekniska kontoret - Rosenlunds äldreboende, daterat 2026-03-09

Socialförvaltningens förslag

Förslag till kommunfullmäktige:

- Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende om 21,2 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 414,9 miljoner kronor.
- Utökat investeringsanslag för Rosenlunds äldreboende om 29 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 646 miljoner kronor.

Äldrenämndens behandling 2026-03-16

Äldrenämndens beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

- Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende om 21,2 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 414,9 miljoner kronor.
- Utökat investeringsanslag för Rosenlunds äldreboende om 29 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 646 miljoner kronor.

Beslutet expedieras till:

Kommunstyrelsen

Tekniska kontoret

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Förändrad investeringsutgift för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboenden

Än/2026:27 731

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att genomföra nybyggnation av två äldreboenden, Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende. För Åsens äldreboende fastställdes en investeringsutgift på 393,7 mnkr. För Rosenlunds äldreboende fastställdes en på 617 mnkr.

Under projektens genomförande har kostnadsökningar för byggnation av Åsens äldreboende uppstått, dessutom uteblir statlig medfinansiering för byggnation av båda äldreboendena. Detta medför behov av att besluta om utökade investeringsanslag. För Åsens äldreboende uppgår den föreslagna tillkommande investeringsutgiften till 21,2 mnkr. För Rosenlunds äldreboende uppgår den föreslagna utökningen till 29 mnkr.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2026-03-03.

Beslut från kommunfullmäktige den 27 mars 2025 § 74 – Nybyggnation Samsets äldreboende

Beslut från kommunfullmäktige den 25 september 2025 § 248 – Nybyggnation av äldreboenden på Rosenlund

Tjänstebrev tekniska kontoret - Åsens äldreboende, daterat 2026-03-09

Tjänstebrev tekniska kontoret - Rosenlunds äldreboende 2026-03-09

Förslag till äldrenämnden

Förslag till kommunfullmäktige:

- Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende om 21,2 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 414,9 miljoner kronor.
- Utökat investeringsanslag för Rosenlunds äldreboende om 29 mnkr ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 646 miljoner kronor.

Ärende

Socialförvaltningen planerar nybyggnation av ett äldreboende med demensinriktning på del av fastigheten Åsen 1:2. Kommunfullmäktige fattade den 27 mars 2025 beslut om lokalprogram avseende nybyggnation av Åsens äldreboende, tidigare benämnt Samsets äldreboende. Investeringssumman uppgick till totalt 411,1 mnkr brutto och 393,7 mnkr netto med en statlig medfinansiering om 17,4 mnkr. Statlig medfinansiering har upphört och inte varit möjligt att beviljas i detta projekt. Därutöver har oförutsedda kostnader för VA-anslutning, arrende av mark för tillfällig etablering under byggtiden samt oförutsedda projekterings- och granskning-kostnader för konstruktörer under produktionen, 3,8 mnkr, tillkommit. På grund av dessa ökade kostnader behöver ett nytt beslut om korrigerad summa tas.

Socialförvaltningen planerar nybyggnation av äldreboenden, ersättning för Rosengårdens äldreboende samt utökning, på fastigheten Vårelden 1. Kommunfullmäktige fattade den 25 september 2025 beslut om lokalprogram avseende nybyggnation av Rosenlunds äldreboenden, tidigare benämnt Starrgatans äldreboende. Investeringssumman uppgick till totalt 617 mnkr netto med en statlig medfinansiering om 29 mnkr. På grund av att statlig medfinansiering upphört och inte varit möjlig att beviljas i detta projekt, behöver ett nytt beslut om korrigerad summa tas.

Stefan Österström
Socialdirektör

Eva Astliden Milton
Ekonomichef

Beslutet expedieras till:
Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret

Socialförvaltningen
Stefan Österström

Yttrande angående nybyggnad av Åsens äldreboende, Jönköping

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade 2025-03-27 om nybyggnad av Åsens äldreboende med 97 lägenheter vilket tillskapar ett nettotillskott med cirka 97 lägenheter. Äldreboendet kommer bestå av 80 lägenheter avsedda för permanent boende, 9 lägenheter för korttidsplatser och 8 lägenheter som är specialanpassade för yngre dementa personer. Lägenheterna ingår i avdelningsvisa boendeenheter och innehåller förutom lägenheter, gemensamma vistelseytor med kök, matrum, ytor för samvaro, administrativa ytor, tvättstuga, sköljrum och förråd.

Utöver avdelningarna tillskapas lokaler för dagverksamhet, hälso- och sjukvårdsteam, samlingssal, aktivitetslokal, anhörigrum, verksamhetsutrymme, administrativa utrymmen, personalutrymmen, förråd samt utrymmen för teknik och drift.

I projektet ingår det att tillskapa en utemiljö som bidrar till utevistelse och som innehåller gångstråk, växtlighet, uteplatser, gym, växthus samt uteförråd.

Beredskapsåtgärder omfattar intag för reservkraft, nödvatten och nödvärme. I projektet ingår det inte tillskapande av nya skyddsrum.

Projektet ingår i etapp 1 inom nybyggnadsområdet del av Åsen 1:2 mfl. Detaljplan för etapp 1 vann laga kraft 2021-03-01. Målsättningen med utbyggnadsområdet är att området på Åsen ska utvecklas med blandad bebyggelse med småstadskaraktär. Bebyggelsen organiseras kring en stadsgata, som kan fungera som ett centralt kollektivtrafikstråk. I området planeras för en blandning av boendetyper, lägenheter, radhus, villor, gruppboendestäder, boende för studenter och äldre med vårdbehov, men även offentlig och kommersiell service så som skola, förskola, idrottshallar och mindre verksamhetslokaler. Området har också pekats ut som nytt trähusområde Tekniska nämnden och projektet ansluter till en tekniska nämndens beslut.

Nybyggnadsytan beräknas landa på 11 844 kvm BTA motsvarande 10 564 kvm BRA. Den sammanlagda ytan exkl. yta för dagverksamhet uppgår till 105,4 kvm BRA/lägenhet. Ytan för dagverksamhet uppgår till 340 kvm BRA. Tekniska kontoret anser med hänvisning till nyckeltalet överstiger 100 kvm BRA/lägenhet har en något sämre lokaleffektivitet. Detta bedöms bero på bland annat följande faktorer:

- Detaljplanens krav medför begränsningar vid utformning av byggnadens volym, form och placering inom fastigheten. Detta, i kombination med verksamhetens behov avseende flöden och samband, påverkar ytan.
- Försäkringskrav för denna typ av träbyggnad i kombination med verksamheten påverkar ytan.
- Tjocka innerväggar på grund av användning av KL-trä (korslimmat trä) påverkar också ytan.
- Krav på fullsprinklad anläggning med invändiga vattencisterner då det fordras ett vattenmagasin då sprinkleranläggningen inte kan direktanslutas till VA-nätet på grund av kapacitetsförutsättningar som inte uppfylls.

Kommunfullmäktige beslutade om investeringsanslag uppgående 411,1 mnkr brutto och 393,7 mnkr netto baserat på ett budgeterat investeringsstöd uppgående till 17,4 mnkr.

Merkostnad för trähusbyggnation uppgår till ca. 15 mnkr och kostnad för internt markköp uppgår till 5,4 mnkr.

En reviderad prognos pekar på total kostnad på 414,9 mnkr. Tekniska kontoret har ansökt om investeringsstöd men har fått ett avslag från Länsstyrelsen vilket innebär att investeringsstödet uteblir.

Utöver ökningen kopplad till investeringsstödet har prognosen för projektets slutkostnad ökat med cirka 3,8 miljoner kronor. Dessa ökningar beror på oförutsedda kostnader för anslutning till vatten och avlopp, arrende för tillfälligt upplåten mark för etablering och ökade kostnader för projektering och granskning under produktion.

Projektkostnaden per kvm BTA uppgår med de reviderade förutsättningarna till 35 030 kr.

Tekniska kontoret har undersökt möjliga besparingar med representanter från socialförvaltningen. En möjlig besparing är att ta bort vissa mervärden i utemiljön som träningsutrustning, flaggstång, odlingsbäddar, sittplatser och växthus. Verksamheten önskar dock att dessa delar finns kvar. En eventuell borttagning skulle spara cirka 0,3 mnkr och sänka den totala prognosen från 414,9 mnkr till 414,6 miljoner kronor. Tekniska kontoret anser att besparingen inte motsvaras av de värden för verksamheten som prutas bort om denna besparing ska beaktas.

Tekniska kontoret kommer tillämpa de antagna riktlinjer enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-05-25 §131. Hyran för en lägenhet i 2022 års prisnivå har angetts till 7 400 kr/månad och uppräknat till 2026 års prisnivå enligt förhandlingsöverenskommelser mellan Jönköpings kommun och Hyresgästföreningen region Sydost till 8 775 kr/månad. Hyresnivån vid inflyttning, som beräknas kunna ske under 2028, kommer justeras enligt förutsättningar som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut.

Årskostnaden för äldreboendet uppgår med den beräknade investeringsutgiften till 32 218 tkr/år. Den sammanlagd externa intäkten i 2025 års prisnivå uppgår till 10 214 tkr/år. Det innebär att äldre nämndens årskostnad för lokalerna kommer uppgå till 22 004 tkr/år motsvarande 226 841 kr/boende.

Tekniska kontoret har undersökt och konstaterat följande risker i projektet:

- Att bygga en byggnad för äldreboende i trä är fortfarande relativt outforskat och branschen har begränsat erfarenhet. Detta innebär att det finns risk för oförutsedda kostnader under byggprocessen. Risken bedöms ha medelhög sannolikhet

I det fall att en eller flera risker faller ut kan det påverka projektkostnaden.

Enligt projektets tidplan pågår byggnation. Upphandling av genomfördes under 2025 och produktionen av äldreboende startade september 2025.

Slutbesiktning är planerad till augusti 2028 och inflyttning av verksamheten kan påbörjas i september 2028.

Tekniska kontoret har vid en samlad bedömning inte något att erinra mot det framtagna förslaget.

Daniel Håkansson
Avdelningschef

Socialförvaltningen
Stefan Österström

Yttrande angående nybyggnad av Rosenlunds äldreboende på Rosenlund, Jönköping

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade 2025-09-25 om nybyggnad av Rosenlunds äldreboende med 160 lägenheter vilket ersätter tidigare Rosengårdens äldreboende samt tillskapar ett nettotillskott med cirka 70 lägenheter. Äldreboendet kommer bestå av två fristående enheter på vardera 80 lägenheter, aktivitetslokaler samt lokaler för hemsjukvårdsteam. Boendet byggs utan tillagningskök motsvarande det som tidigare inrymts i Rosengården mot bakgrunden att måltiderna ska levereras från befintliga tillagningskök inom äldreomsorgen. Rosengårdens äldreboende innehåller skyddsrum som rivits vilket innebär att de behöver tillskapas i de nya byggnaderna.

Rosengårdens äldreboende bestod av 67 lägenheter för ensamboende. Utifrån genomförd kapacitets- och statusutredning har det framkommit brister som avser att badrummen varit för små och inte uppfyllt dagens krav på arbetsmiljö. Det har också framkommit synpunkter på dåligt anpassade allmänna utrymmen. Delar av äldreboendet har den sista tiden inte använts på grund av brister i arbetsmiljön.

På grund av behovet att tillskapa ytterligare lägenheter inom fastigheten Värelden 1 har den befintliga byggrätten inte medgett det önskade nettotillskottet av lägenheter. Det innebär att det fordrats en ändring av detaljplanen för att tillskapa erforderlig byggrätt som medger byggnadsvolymen som fordras för 160 lägenheter. Tekniska kontoret lämnade in ansökan om planbesked 2018-09-24. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 att ge ett positivt planbesked. Enligt stadsbyggnadsnämnden angavs att start för arbetet med framtagande av ny detaljplan kunde påbörjas tidigast under 2021. Planarbetet påbörjades under slutet av 2022. Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft 2025-02-13.

Nybyggnadsytan beräknas landa på 19 172 kvm BTA. Boendeytan uppgår till ca. 5 392 kvm. Utöver boendet med tillhörande verksamhets- och personalytor finns lokalytor för hemtjänstteam, dagverksamhet, hemsjukvård, aktivitetslokaler, skyddsrum samt parkeringsgarage. I projektet ingår även en omfattande utemiljö.

Enligt kommunfullmäktiges beslut är projektet budgeterat till 646 mnkr brutto och 617 mnkr netto baserat på ett budgeterat investeringsstöd uppgående till 30

mnkr. Tekniska kontoret har ansökt om investeringsstöd men har fått ett avslag från Länsstyrelsen vilket innebär att investeringsstödet uteblir.

Projektkostnaden per kvm BTA uppgår därmed till 33 695 kr.

I projektkostnaden ingår en andel av kostnaden för anläggande av park med ca. 4 mnkr utanför kvartersmark. Utöver investeringsutgiften tillkommer det utgifter för skyddsrum, rivning samt nedskrivning av Rosengårdens äldreboende.

Rivningsutgiften är prognosticerad till 7,4 mnkr i förhållande till tidigare budgeterat belopp 8,3 mnkr Rivningen har genomförts under 2025. Utgiften för skyddsrummen är kostnadsbedömda till 5,5 mnkr. Den tillhörande årskostnaden belastar stadskontoret.

I samband med rivning av byggnaderna ska återstående bokfört värde med undantag för markvärdet skrivas ner. Bokfört markvärde uppgår till 7 900 kr och byggnadsvärde som ska skrivas ned uppgår till ca. 4,2 mnkr beroende på när nedskrivningen sker.

Tekniska kontoret kommer tillämpa de antagna riktlinjer enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-05-25 §131. Hyran för en lägenhet i 2022 års prisnivå har angetts till 7 400 kr/månad och uppräknat till 2026 års prisnivå enligt förhandlingsöverenskommelser mellan Jönköpings kommun och Hyresgästföreningen region Sydost till 8 775 kr/månad. Hyresnivån vid inflyttning, som beräknas kunna ske under 2029, kommer justeras enligt förutsättningar som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut.

Årskostnaden för äldreboendet uppgår med den beräknade investeringsutgiften till 47 165 tkr/år. Den sammanlagd externa intäkten i 2026 års prisnivå uppgår till 16 848 tkr/år. Det innebär att äldre nämndens årskostnad för lokalerna kommer uppgå till 30 317 tkr/år motsvarande 189 481 kr/boende.

Tekniska kontoret har undersökt och konstaterat följande risker i projektet:

- Pålning på grund av markförhållanden
- Möjligt krav på bullerskärmar mot Huskvarnavägen för att klara tysta uteplatser, utredning pågår efter yttrande från Länsstyrelsen.
- Eventuellt behöver projektet bekosta flytt av fiberstation, utredning pågår om kostnadsfördelning.

Under projekteringen har det konstaterats att det krävs pålning för buda huskropparna samt för den kulverten som ska förbinda husen. Vidare har det konstaterats behov av bullerskärm mot Huskvarnavägen genom de planerade växthusen.

Upphandling av äldreboendet genomförs under kv.1-2 2026 med en planerad byggstart kv.3 2026. Projektet planeras färdigställas under kv.1 2029

Tekniska kontoret har vid en samlad bedömning inte något att erinra mot det framtagna förslaget.

Daniel Håkansson
Avdelningschef

Socialförvaltningen
Jenny Torkelsson

Yttrande angående nybyggnad av Rosenlunds äldreboende på Rosenlund, Jönköping

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade 2025-09-25 om nybyggnad av Rosenlunds äldreboende med 160 lägenheter vilket ersätter tidigare Rosengårdens äldreboende samt tillskapar ett nettotillskott med cirka 70 lägenheter. Äldreboendet kommer bestå av två fristående enheter på vardera 80 lägenheter, aktivitetslokaler samt lokaler för hemsjukvårdsteam. Boendet byggs utan tillagningskök motsvarande det som tidigare inrymts i Rosengården mot bakgrunden att måltiderna ska levereras från befintliga tillagningskök inom äldreomsorgen. Rosengårdens äldreboende innehåller skyddsrum som rivits vilket innebär att de behöver tillskapas i de nya byggnaderna.

Rosengårdens äldreboende bestod av 67 lägenheter för ensamboende. Utifrån genomförd kapacitets- och statusutredning har det framkommit brister som avser att badrummen varit för små och inte uppfyllt dagens krav på arbetsmiljö. Det har också framkommit synpunkter på dåligt anpassade allmänna utrymmen. Delar av äldreboendet har den sista tiden inte använts på grund av brister i arbetsmiljön.

På grund av behovet att tillskapa ytterligare lägenheter inom fastigheten Värelden 1 har den befintliga byggrätten inte medgett det önskade nettotillskottet av lägenheter. Det innebär att det fordrats en ändring av detaljplanen för att tillskapa erforderlig byggrätt som medger byggnadsvolymen som fordras för 160 lägenheter. Tekniska kontoret lämnade in ansökan om planbesked 2018-09-24. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 att ge ett positivt planbesked. Enligt stadsbyggnadsnämnden angavs att start för arbetet med framtagande av ny detaljplan kunde påbörjas tidigast under 2021. Planarbetet påbörjades under slutet av 2022. Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft 2025-02-13.

Nybyggnadsytan beräknas landa på 19 172 kvm BTA. Boendeytan uppgår till ca. 5 392 kvm. Utöver boendet med tillhörande verksamhets- och personalytor finns lokalytor för hemtjänstteam, dagverksamhet, hemsjukvård, aktivitetslokaler, skyddsrum samt parkeringsgarage. I projektet ingår även en omfattande utemiljö.

Enligt kommunfullmäktiges beslut är projektet budgeterat till 646 mnkr brutto och 617 mnkr netto baserat på ett budgeterat investeringsstöd uppgående till 29

mnkr. Tekniska kontoret har ansökt om investeringsstöd men har fått ett avslag från Länsstyrelsen vilket innebär att investeringsstödet uteblir. Det innebär att den budgeterade utgiften exkl. stöd uppgår till 646 mnkr.

Tekniska kontoret har inhämtat anbud.

Den totala projektkostnaden är kalkylerad till 679,9 mnkr efter sammanställning av de olika projektrelaterade kostnaderna. Kostnaden fördelas enligt följande:

Byggkostnad och entreprenadsumma uppgår enligt anbud till 595,4 mnkr.

Entreprenaden genomförs som fast pris utan indexreglering. Entreprenören har inkluderat en riskersättning om 12,2 mnkr kopplat till osäker omvärld avseende bränsle, transporter och materialpriser.

Kostnader för projektering, byggledning, kontroll och besiktning uppgår till 33,5 mnkr.

Byggherreadministration uppgår till 6,0 mnkr, myndighetsavgifter uppgår till 6 mnkr, övriga kostnader omfattar parkstråket mellan byggnaderna om 4,8 mnkr samt flytt av telestation om 2,3 mnkr.

Oförutsedda kostnader beräknas till cirka fem procent av byggkostnaden vilket motsvarar 32,2 mnkr.

Projektet har under upphandling genomgått förhandling med målsättningen att sänka den sammanlagda investeringsutgiften. Dessa avser främst tekniska och utförandemässiga justeringar utan att projektets funktion eller myndighetskrav påverkas. Exempel på åtgärder är ändrat taktäckningsmaterial från bandtäckning till papp, justerade tekniska lösningar för värme och sprinklersystem, förändrad metod för murning av fasad samt förenklingar i utemiljön där marksten ersätts med asfalt. De föreslagna ändringarna ger en minskad entreprenadsumma med 14 mnkr. Under projektet finns det en plan på att genomföra förenklingar som ger en sänkning av entreprenadsumman med ytterligare 5 mnkr vilket ger en sammanlagd minskning med 19 mnkr.

Sammantaget ger detta en total projektkostnad uppgående till 661 mnkr.

Projektkostnaden per kvm BTA uppgår därmed till 34 966 kr.

I projektkostnaden ingår en andel av kostnaden för anläggande av park med ca. 4,8 mnkr utanför kvartersmark. Utöver investeringsutgiften tillkommer det utgifter för skyddsrum, rivning samt nedskrivning av Rosengårdens äldreboende.

Vissa administrativa föreskrifter i entreprenaden är en direkt konsekvens av kommunfullmäktiges tidigare beslut efter konkursen i ett tidigare projekt. Detta gäller framför allt skärpta säkerhetskrav. Entreprenören ska ställa bankgaranti både under byggtiden och under hela garantitiden. Kraven innebär att entreprenören binder kapital under en längre period och tar höjd för framtida kostnader för felavhjälpande åtgärder under garantitiden.

Som alternativ till att genomföra projektet baserat på den aktuella upphandlingen kan upphandlingen avbrytas för att påbörja en ny upphandling. Detta förfarande innebär att tidplanen förskjuts 9-12 månader vilket samtidigt innebär en risk för prisstegring på grund av inflation vilket för projektet kommer motsvara den överskjutande summa för den nuvarande upphandlingen.

Rivningsutgiften är prognosticerad till 7,4 mnkr i förhållande till tidigare budgeterat belopp 8,3 mnkr. Rivningen har genomförts under 2025. Utgiften för skyddsrummen är kostnadsbedömda till 5,5 mnkr. Den tillhörande årskostnaden belastar stadskontoret. Enligt VIP 2027-2029 finns det ett särskilt anslag uppgående till 4 mnkr budgeterat för ersättning av de rivna skyddsrummen i Rosenlunds äldreboende.

I samband med rivning av byggnaderna ska återstående bokfört värde med undantag för markvärdet skrivas ner. Bokfört markvärde uppgår till 7 900 kr och byggnadsvärde som ska skrivas ned uppgår till ca. 4,2 mnkr beroende på när nedskrivningen sker. Tekniska kontoret har inte möjlighet att finansiera utgifterna inom sin driftbudget.

Vid en sammanställning av beslutad budget på 646 mnkr, budgeterad intäkt för stadsbidrag uppgående till 29 mnkr, budget för skyddsrum 4 mnkr ger detta en nettobudget för projektet på 621 mnkr. Den kalkylerade utgiften för projektet uppgår till 661 mnkr. Det innebär att det erfordras ett tilläggsanslag för det uteblivna tilläggsanslaget med 29 mnkr samt ett tilläggsanslag för den högre projektkostnaden baserat på inkomna anbud med 11 mnkr.

Tekniska kontoret kommer tillämpa de antagna riktlinjer enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-05-25 §131. Hyran för en lägenhet i 2022 års prisnivå har angetts till 7 400 kr/månad och uppräknat till 2026 års prisnivå enligt förhandlingsöverenskommelser mellan Jönköpings kommun och Hyresgästföreningen region Sydost till 8 775 kr/månad. Hyresnivån vid inflyttning, som beräknas kunna ske under 2029, kommer justeras enligt förutsättningar som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut.

Årskostnaden för äldreboendet uppgår med den beräknade investeringsutgiften till 47 623 tkr/år. Den sammanlagd externa intäkten i 2026 års prisnivå uppgår till 16 848 tkr/år. Det innebär att äldrenämndens årskostnad för lokalerna kommer uppgå till 30 664 tkr/år motsvarande 191 650 kr/boende.

Årskostnaden för skyddsrummen belastar stadskontorets budget med 312 tkr/år.

Tekniska kontoret har undersökt och konstaterat följande risker i projektet:

- Pålning på grund av markförhållanden
- Möjligt krav på bullerskärmar mot Huskvarnavägen för att klara tysta uteplatser, utredning pågår efter yttrande från Länsstyrelsen.
- Eventuellt behöver projektet bekosta flytt av fiberstation, utredning pågår om kostnadsfördelning.

Under projekteringen har det konstaterats att det krävs pålning för buda huskropparna samt för den kulverten som ska förbinda husen. Vidare har det konstaterats behov av bullerskärm mot Huskvarnavägen genom de planerade växthusen.

Upphandling av äldreboendet genomförs under kv.1-2 2026 med en planerad byggstart kv.3 2026. Projektet planeras färdigställas under kv.1 2029

Tekniska kontoret har vid en samlad bedömning inte något att erinra mot det framtagna förslaget.

Daniel Håkansson
Avdelningschef

Förändrad investeringsutgift för Rosenlunds äldreboende

Än/2026:27 731

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att genomföra nybyggnation av Rosenlunds äldreboende, till en investeringsutgift om 617 miljoner kronor. Den 16 mars 2026 beslutade äldrenämnden att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 29 miljoner kronor som ställs till tekniska nämndens förfogande, vilket ger en total investeringsutgift på 646,0 miljoner kronor. Detta med anledning av att statlig medfinansiering uteblir för byggnationen.

Utifrån inhämtade anbud och förhandling med målsättning att sänka den sammanlagda investeringsutgiften beräknas den totala projektkostnaden till 661 miljoner kronor.

Vid en sammanställning av beslutad budget på 646 miljoner kronor, budgeterad intäkt på 29 miljoner kronor i form av statlig medfinansiering som uteblir, samt budget för skyddsrum på 4 miljoner kronor behövs ytterligare 11 miljoner kronor i utökat investeringsanslag. Detta utöver de 29 miljoner som äldrenämnden beslutade att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget med.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, daterat 2026-05-21

Tjänstebrev från tekniska kontoret om Rosenlunds äldreboende, daterat 2026-05-18

Beslut från äldrenämnden 2026-03-16 – Förändrad investeringsutgift för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Förslag till äldrenämnden

Socialförvaltningens förslag till beslut:

- Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 11 miljoner, som ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 661 miljoner kronor.

Ärende

Socialförvaltningen planerar nybyggnation av äldreboenden, ersättning för Rosengårdens äldreboende samt utökning, på fastigheten Värelden 1. Kommunfullmäktige fattade den 25 september 2025 beslut om lokalprogram avseende nybyggnation av Rosenlunds äldreboenden, tidigare benämnt Starrgatans äldreboende. Investeringssumman uppgick till totalt 617 mnkr netto med en statlig medfinansiering om 29 mnkr. På grund av att statlig medfinansiering upphört och inte varit möjlig att beviljas i detta projekt, har äldrenämnden den 16 mars 2026 beslutat att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende. Detta med 29 miljoner kronor som ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, vilket ger en total investeringsutgift på 646 miljoner kronor.

Utifrån inhämtade anbud och förhandling med målsättning att sänka den sammanlagda investeringsutgiften beräknas den totala projektkostnaden nu till 661 miljoner kronor. Tillsammans med finansiering på 4 miljoner för att ersätta skyddsrum innebär detta ett behov av ytterligare utökat investeringsanslag på 11 miljoner kronor för genomförandet av byggnationen av Rosenlunds äldreboende.

Stefan Österström
Socialdirektör

Eva Astliden Milton
Ekonomichef

Beslutet expedieras till:

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret

§ 77

Förändrad investeringsutgift för Rosenlunds äldreboende

Än/2026:27 731

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att genomföra nybyggnation av Rosenlunds äldreboende, till en investeringsutgift om 617 miljoner kronor. Den 16 mars 2026 beslutade äldrenämnden att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 29 miljoner kronor som ställs till tekniska nämndens förfogande, vilket ger en total investeringsutgift på 646 miljoner kronor. Detta med anledning av att statlig medfinansiering uteblir för byggnationen. Utifrån inhämtade anbud och förhandling med målsättning att sänka den sammanlagda investeringsutgiften beräknas den totala projektkostnaden till 661 miljoner kronor.

Vid en sammanställning av beslutad budget på 646 miljoner kronor, budgeterad intäkt på 29 miljoner kronor i form av statlig medfinansiering som uteblir, samt budget för skyddsrum på 4 miljoner kronor behövs ytterligare 11 miljoner kronor i utökat investeringsanslag. Detta utöver de 29 miljoner som äldrenämnden beslutade att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget med.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, daterat 2026-05-21

Tjänstebrev från tekniska kontoret om Rosenlunds äldreboende, daterat 2026-05-18

Beslut från äldrenämnden 2026-03-16 – Förändrad investeringsutgift för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Socialförvaltningens förslag

- Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 11 miljoner, som ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 661 miljoner kronor.

Äldrenämndens behandling 2026-06-08

Yrkanden

Thomas Bäuml (M) yrkar avslag på socialförvaltningens förslag.

Protokollsanteckning

Thomas Bäuml (M) och Elisabet Mattson (M), för Moderaterna, lämnar följande protokollsanteckning:

Moderaterna yrkar avslag till förslaget om att bevilja ökad investeringsutgift för byggnation av nytt särskilt boende Rosengården, då vi anser att upphandlingen ska göras om. Det är oacceptabelt att kommunen har hamnat i en situation där enbart en leverantör lämnar anbud och det är en tydlig signal om att vi måste se över hur vi genomför upphandling av större byggprojekt. Har vi ställt relevanta krav? Kan vi hitta sätt där även leverantören har incentive att arbeta smartare och föreslå kostnadsbesparingar.

Vi är medvetna om att en ny upphandling innebär en förskjutning framåt i tiden med eventuell risk för fördyring men det skall ställas mot att enbart ha ett anbud och då inte utränt möjligheten till lägre pris. Den framtagna nya Utblick 2035 antyder att vi ligger ganska bra till i utbyggnadstakten där kompetensförsörjningen snarare är den begränsande faktorn än att få fram platser.

Anna Carlsson (SD), för Sverigedemokraterna, lämnar följande protokollsanteckning:

Sverigedemokraterna ser behovet av nya äldreboendeplatser men noterar med oro att investeringsutgiften för Rosenlunds äldreboende har ökat från ursprungligen 617 miljoner kronor till nu 661 miljoner kronor. Vi anser att kommunen behöver stärka kostnadskontrollen i större investeringsprojekt och säkerställa att ytterligare kostnadsökningar inte belastar framtida omsorgsverksamhet.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, socialförvaltningens förslag och avslagsyrkandet från Thomas Bäuml (M). Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar att bifalla socialförvaltningens förslag.

Omröstning

Omröstning begärs. Följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för att besluta enligt socialförvaltningens förslag.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Nej-röst för att besluta enligt avslagsyrkandet från Thomas Bäuml (M).

Omröstningen genomförs och röster lämnas på följande sätt:

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Britt-Marie Glaad (S)	X		
Adnan Aljundi (S)	X		
Eber Fransson (S)	X		
Christer Florin (V)	X		
Jan-Olof Peterson (L)	X		
Elisabet Mattsson (M)		X	
Thomas Bäuml (M)		X	
Anna Carlsson (SD)		X	
Carl Cunningham (KD)	X		
Margareta Strömberg (KD)	X		
Elin Rydberg (S)	X		
Summa	8	3	

Nämnden beslutar med 8 ja-röster och 3 nej-röster att bifalla socialförvaltningens förslag.

Äldrenämndens beslut

- Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 11 miljoner, som ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 661 miljoner kronor.

Beslutet expedieras till:

Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret

Förändrad investeringsutgift för Rosenlunds äldreboende

Än/2026:27 731

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att genomföra nybyggnation av Rosenlunds äldreboende, till en investeringsutgift om 617 miljoner kronor. Den 16 mars 2026 beslutade äldrenämnden att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 29 miljoner kronor som ställs till tekniska nämndens förfogande, vilket ger en total investeringsutgift på 646,0 miljoner kronor. Detta med anledning av att statlig medfinansiering uteblir för byggnationen.

Utifrån inhämtade anbud och förhandling med målsättning att sänka den sammanlagda investeringsutgiften beräknas den totala projektkostnaden till 661 miljoner kronor.

Vid en sammanställning av beslutad budget på 646 miljoner kronor, budgeterad intäkt på 29 miljoner kronor i form av statlig medfinansiering som uteblir, samt budget för skyddsrum på 4 miljoner kronor behövs ytterligare 11 miljoner kronor i utökat investeringsanslag. Detta utöver de 29 miljoner som äldrenämnden beslutade att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget med.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, daterat 2026-05-21

Tjänstebrev från tekniska kontoret om Rosenlunds äldreboende, daterat 2026-05-18

Beslut från äldrenämnden 2026-03-16 – Förändrad investeringsutgift för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Förslag till äldrenämnden

Socialförvaltningens förslag till beslut:

- Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende med 11 miljoner, som ställs till tekniska nämndens förfogande för genomförande, till en total investeringsutgift om 661 miljoner kronor.

Ärende

Socialförvaltningen planerar nybyggnation av äldreboenden, ersättning för Rosengårdens äldreboende samt utökning, på fastigheten Värelden 1. Kommunfullmäktige fattade den 25 september 2025 beslut om lokalprogram avseende nybyggnation av Rosenlunds äldreboenden, tidigare benämnt Starrgatans äldreboende. Investeringssumman uppgick till totalt 617 mnkr netto med en statlig medfinansiering om 29 mnkr. På grund av att statlig medfinansiering upphört och inte varit möjlig att beviljas i detta projekt, har äldrenämnden den 16 mars 2026 beslutat att föreslå kommunfullmäktige att utöka investeringsanslaget för Rosenlunds äldreboende. Detta med 29 miljoner kronor som ställs till tekniska nämndens förförande för genomförande, vilket ger en total investeringsutgift på 646 miljoner kronor.

Utifrån inhämtade anbud och förhandling med målsättning att sänka den sammanlagda investeringsutgiften beräknas den totala projektkostnaden nu till 661 miljoner kronor. Tillsammans med finansiering på 4 miljoner för att ersätta skyddsrum innebär detta ett behov av ytterligare utökat investeringsanslag på 11 miljoner kronor för genomförandet av byggnationen av Rosenlunds äldreboende.

Stefan Österström
Socialdirektör

Eva Astliden Milton
Ekonomichef

Beslutet expedieras till:
Kommunstyrelsen
Tekniska kontoret

Socialförvaltningen
Jenny Torkelsson

Yttrande angående nybyggnad av Rosenlunds äldreboende på Rosenlund, Jönköping

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade 2025-09-25 om nybyggnad av Rosenlunds äldreboende med 160 lägenheter vilket ersätter tidigare Rosengårdens äldreboende samt tillskapar ett nettotillskott med cirka 70 lägenheter. Äldreboendet kommer bestå av två fristående enheter på vardera 80 lägenheter, aktivitetslokaler samt lokaler för hemsjukvårdsteam. Boendet byggs utan tillagningskök motsvarande det som tidigare inrymts i Rosengården mot bakgrunden att måltiderna ska levereras från befintliga tillagningskök inom äldreomsorgen. Rosengårdens äldreboende innehåller skyddsrum som rivits vilket innebär att de behöver tillskapas i de nya byggnaderna.

Rosengårdens äldreboende bestod av 67 lägenheter för ensamboende. Utifrån genomförd kapacitets- och statusutredning har det framkommit brister som avser att badrummen varit för små och inte uppfyllt dagens krav på arbetsmiljö. Det har också framkommit synpunkter på dåligt anpassade allmänna utrymmen. Delar av äldreboendet har den sista tiden inte använts på grund av brister i arbetsmiljön.

På grund av behovet att tillskapa ytterligare lägenheter inom fastigheten Värelden 1 har den befintliga byggrätten inte medgett det önskade nettotillskottet av lägenheter. Det innebär att det fordrats en ändring av detaljplanen för att tillskapa erforderlig byggrätt som medger byggnadsvolymen som fordras för 160 lägenheter. Tekniska kontoret lämnade in ansökan om planbesked 2018-09-24. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 att ge ett positivt planbesked. Enligt stadsbyggnadsnämnden angavs att start för arbetet med framtagande av ny detaljplan kunde påbörjas tidigast under 2021. Planarbetet påbörjades under slutet av 2022. Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft 2025-02-13.

Nybyggnadsytan beräknas landa på 19 172 kvm BTA. Boendeytan uppgår till ca. 5 392 kvm. Utöver boendet med tillhörande verksamhets- och personalytor finns lokalytor för hemtjänstteam, dagverksamhet, hemsjukvård, aktivitetslokaler, skyddsrum samt parkeringsgarage. I projektet ingår även en omfattande utemiljö.

Enligt kommunfullmäktiges beslut är projektet budgeterat till 646 mnkr brutto och 617 mnkr netto baserat på ett budgeterat investeringsstöd uppgående till 29

mnkr. Tekniska kontoret har ansökt om investeringsstöd men har fått ett avslag från Länsstyrelsen vilket innebär att investeringsstödet uteblir. Det innebär att den budgeterade utgiften exkl. stöd uppgår till 646 mnkr.

Tekniska kontoret har inhämtat anbud.

Den totala projektkostnaden är kalkylerad till 679,9 mnkr efter sammanställning av de olika projektrelaterade kostnaderna. Kostnaden fördelas enligt följande:

Byggkostnad och entreprenadsumma uppgår enligt anbud till 595,4 mnkr.

Entreprenaden genomförs som fast pris utan indexreglering. Entreprenören har inkluderat en riskersättning om 12,2 mnkr kopplat till osäker omvärld avseende bränsle, transporter och materialpriser.

Kostnader för projektering, byggledning, kontroll och besiktning uppgår till 33,5 mnkr.

Byggherreadministration uppgår till 6,0 mnkr, myndighetsavgifter uppgår till 6 mnkr, övriga kostnader omfattar parkstråket mellan byggnaderna om 4,8 mnkr samt flytt av telestation om 2,3 mnkr.

Oförutsedda kostnader beräknas till cirka fem procent av byggkostnaden vilket motsvarar 32,2 mnkr.

Projektet har under upphandling genomgått förhandling med målsättningen att sänka den sammanlagda investeringsutgiften. Dessa avser främst tekniska och utförandemässiga justeringar utan att projektets funktion eller myndighetskrav påverkas. Exempel på åtgärder är ändrat taktäckningsmaterial från bandtäckning till papp, justerade tekniska lösningar för värme och sprinklersystem, förändrad metod för murning av fasad samt förenklingar i utemiljön där marksten ersätts med asfalt. De föreslagna ändringarna ger en minskad entreprenadsumma med 14 mnkr. Under projektet finns det en plan på att genomföra förenklingar som ger en sänkning av entreprenadsumman med ytterligare 5 mnkr vilket ger en sammanlagd minskning med 19 mnkr.

Sammantaget ger detta en total projektkostnad uppgående till 661 mnkr.

Projektkostnaden per kvm BTA uppgår därmed till 34 966 kr.

I projektkostnaden ingår en andel av kostnaden för anläggande av park med ca. 4,8 mnkr utanför kvartersmark. Utöver investeringsutgiften tillkommer det utgifter för skyddsrum, rivning samt nedskrivning av Rosengårdens äldreboende.

Vissa administrativa föreskrifter i entreprenaden är en direkt konsekvens av kommunfullmäktiges tidigare beslut efter konkursen i ett tidigare projekt. Detta gäller framför allt skärpta säkerhetskrav. Entreprenören ska ställa bankgaranti både under byggtiden och under hela garantitiden. Kraven innebär att entreprenören binder kapital under en längre period och tar höjd för framtida kostnader för felavhjälpande åtgärder under garantitiden.

Som alternativ till att genomföra projektet baserat på den aktuella upphandlingen kan upphandlingen avbrytas för att påbörja en ny upphandling. Detta förfarande innebär att tidplanen förskjuts 9-12 månader vilket samtidigt innebär en risk för prisstegring på grund av inflation vilket för projektet kommer motsvara den överskjutande summa för den nuvarande upphandlingen.

Rivningsutgiften är prognosticerad till 7,4 mnkr i förhållande till tidigare budgeterat belopp 8,3 mnkr. Rivningen har genomförts under 2025. Utgiften för skyddsrummen är kostnadsbedömda till 5,5 mnkr. Den tillhörande årskostnaden belastar stadskontoret. Enligt VIP 2027-2029 finns det ett särskilt anslag uppgående till 4 mnkr budgeterat för ersättning av de rivna skyddsrummen i Rosenlunds äldreboende.

I samband med rivning av byggnaderna ska återstående bokfört värde med undantag för markvärdet skrivas ner. Bokfört markvärde uppgår till 7 900 kr och byggnadsvärde som ska skrivas ned uppgår till ca. 4,2 mnkr beroende på när nedskrivningen sker. Tekniska kontoret har inte möjlighet att finansiera utgifterna inom sin driftbudget.

Vid en sammanställning av beslutad budget på 646 mnkr, budgeterad intäkt för stadsbidrag uppgående till 29 mnkr, budget för skyddsrum 4 mnkr ger detta en nettobudget för projektet på 621 mnkr. Den kalkylerade utgiften för projektet uppgår till 661 mnkr. Det innebär att det erfordras ett tilläggsanslag för det uteblivna tilläggsanslaget med 29 mnkr samt ett tilläggsanslag för den högre projektkostnaden baserat på inkomna anbud med 11 mnkr.

Tekniska kontoret kommer tillämpa de antagna riktlinjer enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-05-25 §131. Hyran för en lägenhet i 2022 års prisnivå har angetts till 7 400 kr/månad och uppräknat till 2026 års prisnivå enligt förhandlingsöverenskommelser mellan Jönköpings kommun och Hyresgästföreningen region Sydost till 8 775 kr/månad. Hyresnivån vid inflyttning, som beräknas kunna ske under 2029, kommer justeras enligt förutsättningar som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut.

Årskostnaden för äldreboendet uppgår med den beräknade investeringsutgiften till 47 623 tkr/år. Den sammanlagd externa intäkten i 2026 års prisnivå uppgår till 16 848 tkr/år. Det innebär att äldrenämndens årskostnad för lokalerna kommer uppgå till 30 664 tkr/år motsvarande 191 650 kr/boende.

Årskostnaden för skyddsrummen belastar stadskontorets budget med 312 tkr/år.

Tekniska kontoret har undersökt och konstaterat följande risker i projektet:

- Pålning på grund av markförhållanden
- Möjligt krav på bullerskärmar mot Huskvarnavägen för att klara tysta uteplatser, utredning pågår efter yttrande från Länsstyrelsen.
- Eventuellt behöver projektet bekosta flytt av fiberstation, utredning pågår om kostnadsfördelning.

Under projekteringen har det konstaterats att det krävs pålning för buda huskropparna samt för den kulverten som ska förbinda husen. Vidare har det konstaterats behov av bullerskärm mot Huskvarnavägen genom de planerade växthusen.

Upphandling av äldreboendet genomförs under kv.1-2 2026 med en planerad byggstart kv.3 2026. Projektet planeras färdigställas under kv.1 2029

Tekniska kontoret har vid en samlad bedömning inte något att erinra mot det framtagna förslaget.

Daniel Håkansson
Avdelningschef

Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Ks/2026:164 040

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om nybyggnation av två äldreboenden: Åsens äldreboende (tidigare Samsets äldreboende) och Rosenlunds äldreboende. I VIP 2026–2028 budgeteras investeringsutgiften till 393,7 mnkr för Åsen och 617 mnkr för Rosenlund. Båda beloppen förutsatte statlig medfinansiering.

På grund av att den statliga medfinansieringen uteblivit och kostnadsbildden ökat något, behövs beslut om tilläggsanslag. För Åsens äldreboende föreslås ett utökat anslag på 21,2 mnkr, vilket ger en total investeringsutgift på 414,9 mnkr. För Rosenlunds äldreboende föreslås ett utökat anslag på 40 mnkr.

Kommunfullmäktige har den 17 juni 2026 § 168 i minoritet återremitterat ärendet till kommunstyrelsen i enlighet med yrkande från Joakim Dahlström (M). Återremissen motiverades med att projekten ska omarbetas så att de ryms inom tidigare beslutad budgetram samt att upphandlingskraven skulle ses över i syfte att ta bort fördyrande särkrav.

Beslutsunderlag

Äldrenämnden 2026-03-16 § 34 med tillhörande handlingar

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-05-21

Tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2026-05-18

Stadskontorets tjänsteutlåtande 2026-05-26

Äldrenämndens beslut 2026-06-08 § 77 med tillhörande handlingar

Kommunfullmäktiges beslut 2026-06-17, § 168

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Förslag till kommunfullmäktiges beslut:

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.

- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027-2029.

Övervägande

Kommunfullmäktiges beslut om nybyggnation av Åsens och Rosenlunds äldreboenden är en viktig del i kommunens långsiktiga planering för att säkerställa tillräcklig kapacitet och ändamålsenliga lokaler inom äldreomsorgen. Projekten syftar både till att ersätta äldre lokaler med brister i arbetsmiljö och funktion samt till att skapa fler platser för att möta ett växande behov av särskilt boende.

Sedan besluten fattades har de ekonomiska förutsättningarna kring projekten förändrats något. Den enskilt största förändringen är att den statliga medfinansieringen, som ingick i de ursprungliga kalkylerna, inte har beviljats. Bakgrunden är att staten har avvecklat investeringsstödet för äldreboenden och att tillgängliga medel redan var fullt intecknade under 2025. Detta innebär att kommunen nu fullt ut behöver finansiera investeringarna med egna medel.

Utöver bortfallet av statligt stöd har kostnadsökningar uppstått till följd av flera faktorer. För Åsens äldreboende handlar det om tillkommande utgifter för anslutning till vatten och avlopp, arrende av mark för tillfälliga etableringar samt ökade kostnader för projektering och tekniska utredningar under produktionen.

Efter genomförd upphandling av Rosenlunds äldreboende har en mer detaljerad och marknadsanpassad kostnadsbild kunnat fastställas, vilket påverkat kostnadsbilden något. De inkomna anbudena speglar ett ansträngt marknadsläge med höga entreprenadkostnader, där osäkerhet kring material- och transportkostnader har lett till riskpåslag. Därtill påverkar krav i upphandlingen, såsom säkerheter och garantier, entreprenörernas kalkyler. Även kostnader för projektering, byggledning och myndighetskrav har ökat, liksom utgiften för skyddsrum jämfört med tidigare antaganden.

Det är viktigt att understryka att tekniska kontoret i båda projekten har arbetat aktivt med utgiftsreducerande åtgärder och anpassningar för att hålla kostnaderna nere. Trots detta kvarstår behovet av ett utökat investeringsanslag.

När det gäller Rosenlunds äldreboende finns i praktiken få realistiska alternativ till att tillföra ytterligare medel. Att avbryta pågående upphand-

ling och genomföra en ny skulle innebära betydande tidsförluster, uppskattningsvis 9–12 månader, och samtidigt medföra en påtaglig risk för ytterligare kostnadsökningar i ett fortsatt osäkert marknadsläge. Ett sådant alternativ skulle därmed vara mindre ändamålsenligt både ur ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv, inte minst med tanke på det ökande behovet av platser inom äldreomsorgen.

Mot denna bakgrund bedömer jag att det inte finns något rimligt alternativ till att bevilja de föreslagna tilläggsanslagen. För att säkerställa att planerade äldreboenden kan färdigställas i tid och med avsedd funktionalitet krävs att projekten ges de ekonomiska förutsättningar som nu efterfrågas. Jag föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner tilläggsanslagen för Åsens och Rosenlunds äldreboenden.

Tillägg med anledning av återremiss

Kommunfullmäktiges återremiss utgår från två huvudsakliga frågeställningar: att projekten ska omarbetas så att de ryms inom tidigare beslutade budgetramar samt att fördyrande särkrav ska tas bort i upphandlingarnas kravställning.

När det gäller de nu aktuella projekten vill jag framhålla att ett enigt kommunfullmäktige redan fattat beslut om lokalprogrammen för dessa båda äldreboenden. Det är i samband med beslut om lokalprogram som projektets ambitionsnivå, funktion och verksamhetsmässiga innehåll fastställs. Detta blir sedan vägledande för prisnivå och anbudsgivare.

Dessutom har tekniska kontoret under den pågående upphandlingen genomfört ett omfattande arbete för att minska investeringsutgiften för upphandling av byggnation av Rosenlunds äldreboende, inom möjliga ramar. I den förhandlade upphandlingen har tekniska justeringar, förenklingar, produktbyten och alternativa utföranden prövats. Jag konstaterar således att ett ekonomiskt omtag därmed redan genomförts inom ramen för projektets beslutade funktion och kvalitet.

Att i stället helt riva upp tidigare beslut, vilket återremissens förslag i praktiken innebär, skulle kräva omfattande omtag i projektering och planering. Det skulle leda till förseningar och ytterligare kostnadsökningar. Eventuella besparingar vid en ny upphandling är mycket osäkra och måste vägas mot de merkostnader och tidsförluster som ett omtag med säkerhet skulle medföra. Framför allt kommer en försening innebära köer och väntetider för äldre som behöver en plats på ett äldreboende eller korttidsplats, vilket kommunen är skyldig att erbjuda. Jag bedömer därför inte att detta är ett acceptabelt alternativ.

När det gäller den andra frågan i återremissen, om upphandlingarnas kravställning, är det rimligt att löpande pröva om de krav kommunen ställer är väl avvägda. Krav på säkerheter och garantier kan påverka konkurrensen och prisbilden, men utgör samtidigt ett viktigt skydd för kommunens ekonomiska intressen.

Dagens kravställning vid upphandlingar har sin grund i de erfarenheter som gjordes efter konkursen hos en upphandlad entreprenör i byggprojektet Djupadalsskolan och Sanda högstadium. Erfarenheterna gav upphov till en bred diskussion om hur kommunen kan minska riskerna i framtida upphandlingar. Frågan drevs politiskt, bland annat genom en interpellation från Moderaterna i maj 2024. I denna ombads kommunstyrelsens ordförande redogöra för vilka åtgärder som skulle vidtas för att minska risken för att brister hos anbudsgivare får negativa konsekvenser för kommunens verksamhet. I svaret beskrevs att riktlinjerna för upphandling av byggprojekt redan skärpts upp med anledning av konkursen, och att aktuella rutiner reviderats och uppdaterats. En av skärpningarna innebar att bankgarantier skulle lämnas i stället för fullgörandeförsäkring.

Kommunrevisionen genomförde också en granskning av samma byggprojekt, vilken presenterades för kommunstyrelsen så sent som i mars förra året. I rapporten rekommenderade revisionen att de förstärkta kontrollerna och kravställningarna i samband med upphandlingar skulle bli mer formaliserade i styrande dokument. Kommunstyrelsen bedömde att rutinerna redan var väl etablerade med god efterlevnad.

Med ovanstående vill jag visa att den kravställning som använts vid upphandlingarna av de aktuella äldreboendena ska ses mot bakgrund av erfarenheter och politiska påtryckningar från flera håll, inte minst oppositionen.

Jag tycker att det är rimligt och naturligt att kravställningen utvecklas i takt med de erfarenheter som görs i upphandlingar och under olika delar av planerings- och byggprocessen. Avvägningen mellan risk, konkurrens och kostnad måste vara långsiktigt hållbar. Detta är en fråga som redan aktualiserats politiskt, och eventuella nya förändringar behöver bygga på noggranna analyser. Att avbryta tidskritiska projekt som dessa äldreboenden är däremot inte en ansvarsfull hantering, sett till den verksamhet kommunen är skyldig att bedriva. Platserna på dessa äldreboenden kommer inom kort att behövas av kommuninvånare som blir beroende av stöd och omsorg.

Slutligen vill jag återigen understryka att den enskilt största orsaken till behovet av utökade investeringsanslag i nu aktuella projekt är att den statliga medfinansiering som låg till grund för de ursprungliga kalkylerna inte

har beviljats. Därutöver har kostnadsökningar uppstått till följd av marknadsutvecklingen och andra externa faktorer. Samtidigt har redan ett omfattande arbete genomförts för att begränsa kostnaderna inom projekten, vilket redovisas i bifogade handlingar.

Sammantaget bedömer jag att ett omtag i enlighet med återremissens motivering skulle innebära betydande förseningar, med stor sannolikhet ytterligare kostnader och osäkra effekter på antalet anbudsgivare. Det finns inga garantier för att projekten därigenom skulle kunna genomföras inom tidigare budgetramar.

För att säkerställa att äldreboendena kan färdigställas med avsedd funktion och inom en tidsram som svarar mot kommunens framtida behov föreslår jag därför att kommunfullmäktige beviljar de utökade investeringsanslagen för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende.

Andreas Persson (S)

Kommunalråd

Utökat investeringsanslag för Åsens äldreboende och Rosenlunds äldreboende

Ks/2026:164 040

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Förslag till kommunfullmäktige

- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Åsens äldreboende med 21,2 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 414,9 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat investeringsanslag för byggnation av Rosenlunds äldreboende med 38,5 mnkr, innebärande en ny budgeterad investeringsutgift uppgående till 655,5 mnkr.
- Tekniska nämnden beviljas utökat anslag med 1,5 mnkr för förnyelse skyddsrum i syfte att nytt skyddsrum på Rosenlunds äldreboende ska kunna finansieras inom särskilt anslagna medel för skyddsrum.
- Utökade investeringsanslag till tekniska nämnden uppgående till totalt 61,2 mnkr inarbetas i kommunstyrelsens förslag till VIP 2027–2029.

Ärende

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om nybyggnation av två äldreboenden: Åsens äldreboende (tidigare Samsets äldreboende) och Rosenlunds äldreboende. I verksamhets- och investeringsplanen för 2026–2028 budgeteras investeringsutgifterna till 393,7 mnkr för Åsen och 617 mnkr för Rosenlund, med förutsättning om statlig medfinansiering.

Eftersom den statliga medfinansieringen har uteblivit samtidigt som kostnaderna har ökat, krävs beslut om tilläggsanslag. För Åsens äldreboende föreslås ett utökat anslag om 21,2 mnkr, vilket ger en total investeringsutgift om 414,9 mnkr. För Rosenlunds äldreboende föreslås ett tilläggsanslag om 40 mnkr.

Kostnadsökningen för Åsens äldreboende uppgår till 3,8 mnkr och förklaras bland annat av anslutning till VA, markarrende samt ökade kostnader för projektering och tekniska utredningar.

För Rosenlunds äldreboende uppgår den totala investeringsutgiften efter upphandling till cirka 661 mnkr. Ökningen beror främst på högre entreprenadkostnader, krav i upphandlingen kopplade till säkerheter och garantier samt ökade kostnader för projektering och skyddsrum.

Sammantaget föreslås ett utökat investeringsanslag om totalt 61,2 mnkr.

Ett alternativ till att tillföra ytterligare medel till Rosenlundsprojektet är att avbryta upphandlingen och genomföra en ny. Enligt tekniska kontorets bedömning skulle detta innebära en tidsförskjutning samt en ökad risk för ytterligare kostnadsökningar till följd av den osäkra kostnadsutvecklingen. Alternativet bedöms därför inte vara ändamålsenligt, vare sig ur ett ekonomiskt eller verksamhetsmässigt perspektiv.

Kommunfullmäktige återremitterade den 17 juni 2026 ärendet till kommunstyrelsen genom en minoritetsåterremiss. Detta efter ett yrkande från Moderaterna med instämmande från Sverigedemokraterna. Återremissen syftade till att projekten skulle omarbetas för att rymmas inom beslutad budgetram samt att upphandlingskraven skulle ses över för att ta bort fördyrande särkrav.

Övervägande

Jag vidhåller mitt tidigare ställningstagande och tillstyrker fortsatt förslaget om utökat investeringsanslag för Åsens och Rosenlunds äldreboenden.

Behovet av äldreboendeplatser är stort och kommer att öka under de kommande åren. För att möta detta behov behöver Åsens och Rosenlunds äldreboenden färdigställas enligt plan utan onödiga förseningar.

Samtidigt är det angeläget att kommunens resurser används på ett ansvarsfullt sätt. De kommande åren väntar flera omfattande investeringar, vilket ställer höga krav på kostnadsmedvetenhet. Ambitionen måste vara att projekt genomförs inom beslutade budgetramar.

Det är bekymmersamt att upphandlingen av Rosenlunds äldreboende endast resulterat i ett anbud. Därtill har kostnaderna för de båda projekten blivit högre än beräknat. Det är också olyckligt att den statliga medfinansieringen som låg till grund för de ursprungliga kalkylerna inte har kunnat erhållas.

Vid en samlad bedömning bör det vägas in att projekten har kommit långt i processen. Kommunfullmäktige har redan fattat beslut om lokalprogrammen för de båda äldreboendena och Åsens äldreboende befinner sig dessutom redan i genomförandefasen. Byggnation pågår och ett omtag framstår därför inte som ett realistiskt alternativ. Samtidigt är det rimligt att kommunen även fortsättningsvis löpande prövar att kravställningen i större upphandlingar är väl avvägd utifrån kostnad, konkurrens och risk.

När det gäller Rosenlunds äldreboende innebär ett avbrytande av upphandlingen och ett omtag inga garantier för ett bättre utfall. Enligt tekniska kontorets bedömning skulle en ny upphandling medföra en försening om 9–12 månader. Det finns heller ingen säkerhet i att fler anbud skulle inkomma eller att kostnadsnivån skulle bli lägre. Tvärtom finns en påtaglig risk att en ny upphandling, utöver att medföra förseningar, leder till högre kostnader eller i värsta fall uteblivna anbud.

Mot bakgrund av den redan konstaterade bristen på äldreboendeplatser skulle en sådan tidsförskjutning få tydliga konsekvenser och innebära att perioden av platsbrist förlängs. En redan ansträngd situation riskerar att förvärras.

Jag bedömer därför att ett omtag skulle medföra större risker än att fullfölja projekten enligt nuvarande planering. De föreslagna tilläggsanslagen är en förutsättning för att projekten ska kunna genomföras.

Andreas Sturesson
Oppositionsråd