

2021-03-15

Martin Svaleryd  
026-178035  
Martin.svaleryd@gavle.se

## **Engesberg seniorboende, beslutsunderlag investeringsbudget**

Budget för exploateringsprojektet Engesberg behöver utökas med investeringsram på 5,5 mnkr för byggnation av ersättningsbyggnader för Engesbergs camping i form av en servicebyggand och två stugor för uthyrning.

Beslutsförslaget är att föreslå Kommunfullmäktige att ge Kommunstyrelsen ramutrymme på 5,5 mnkr inom exploateringsverksamheten för att uppföra ersättningsbyggnader för Engesbergs camping, med anledning av att del av marken som är såld till Prenova för uppförande av seniorboende i Engesberg tidigare ingick i campingens arrende.

Ärendet seniorboende Engesberg har pågått under en lägre tid. I och med att kulturmiljöplan och ändring av detaljplan för området beslutades genomfördes en fastighetsombildning. Fastighetsombildningen innebar att verksamhetsområdet för arrendatorn på campingen minskades och ett antal byggnader som tillhör kommunen, men arrenderas av campingen, ingick i den marken som skulle säljas. Därmed uppstod behovet av att uppföra ersättningsbyggnader, vilket dock inte har redovisats i tidigare underlag för beslut om exploateringsbudget. Därmed uppstår nu ett brådskande behov av kommunfullmäktiges beslut om investeringsram för att kunna färdigställa byggnation inför sommarens campingsäsong.

Projektbeskrivning av projekt Engesberg Seniorboende, projektledare Anders Bergström

Engesberg, Campingen/LindEnge seniorboende mm

- 2005 började den kooperativa hyresgästföreningen LindEnge en dialog med Gävle kommun, för att köpa mark och bygga ett seniorboende på Norrlandet.
- Efter några års sökande efter lämplig mark, fastnade de för Engesbergsområdet.
- En ny översiktsplan för Norrlandet antogs 2012-03-26 som bl a medförde att området som arrenderades av campingen till stor del låg kvar, men en del hamnade på möjlig byggrätt för bl a seniorbostäder.

Till Översiktsplanen lades också en kulturmiljöbilaga som var en detaljerad redovisning av kulturmiljön, på Norrlandet.

- Efter överklagande av både Översiktsplanen och Detaljplanen, där byggrätt för ett seniorboende samt radhus fanns med, så vann detaljplanen laga kraft 2016-12-16.
- LindEnge upprättade ett samarbetsavtal med Prenova Bygg och Projektutveckling AB (hädanefter benämnt Bolaget), där Bolaget skulle stå för markköp och byggnation.
- Gävle kommun upprättade ett marköverlåtelseavtal med Bolaget som skrevs under 12/2 och 5/7, 2019, där marken för seniorboende, radhus samt Engesbergs herrgård med flygelbyggnad ingick.
- Detaljplanen hade medfört att två av campingens servisbyggnader samt tre övernattningsstugor, behövde rivas. Förhoppning var att byggnaderna skulle kunna flyttas till nytt läge. Det visade sig tyvärr att så inte var fallet. Servisbyggnaderna stod på gjutna betongplattor och stugorna som funnits i många år var sköra och skulle med stor sannolikhet, skadas. Entreprenad upphandlades för att bygga ersättningsbyggnaderna.
- Campingen bedrivs hela året, men högsäsongen är maj-september. För att inte störa verksamheten inleddes arbetet med att ta fram byggnadsritningar som tog hänsyn till Gestaltningssprogram Norrlandet, från maj 2013, samt bygglov söktes, för att kunna påbörja byggnationen under Q4 2020. Tyvärr så försköts tidplanen bl a på grund av kompletteringar till bygglovet, som gjorde att upphandlingen av entreprenaden ramlade över på 2021.
- 9 anbud inkom, där lägsta pris vann (priset var avgörande). Ingen av de övriga anbudsgivarna överklagade tilldelningen till det lägsta anbudet och det som återstår är Igångsättningstillståndet.
- Det som är risken i nuläget, är att byggnation av framförallt servisbyggnaden inte färdigställs innan campingsäsongen drar igång, i maj. Detta skulle i så fall medföra att dusch och toalettmoduler behöver hyras in.

#### Övriga kostnader

- För att kunna överlåta marken för bostadsbyggnation, till Bolaget, ligger det på kommunen att bygga en ny lokalgata, enligt detaljplanen, vilket är gjort.

#### Kostnader som påverkat projektet negativt

- I samband med att entreprenaden (enligt ramavtal med NCC) skulle påbörjas, kom larm från besiktningsman om att campingens el-nät var i mycket dåligt skick. För att campingen skulle kunna fortsätta sin verksamhet byggdes hela anläggningen om så att den blev modern och säker. Kostnaden för detta hamnade på ca 3,8 Mkr.
- Tanken var som angivits ovan att flytta berörda servisbyggnader och övernattningsstugor, till nytt läge. Då detta inte var möjligt återstod bara att bygga nytt. De två servisbyggnaderna byggs nu som en

byggnad och tre nya övernattingsstugor byggs på plats. Vinnande anbud är 4 659 000 kr, vilket är mer än dubbelt så mycket som kalkylen med att alternativet att flytta byggnaderna, skulle kosta.

#### Campingen

- I och med att åtgärderna för campingen medför en standardhöjning så kommer arrendeavgiften att höjas (arbete med nytt avtal pågår). Den uppgraderade el-anläggningen ägs av Gävle kommun och ingår i arrendeupplåtelsen till campingen, Driften betalas av campingen.

De nya byggnaderna kommer också att ägas av Gävle kommun och ingå i arrendeupplåtelsen.

Anders Blomgren  
Projektledare

#### Budgetutrymme

Fram till 2020 fanns ett budgetutrymme för försäljningsintäkter på 14,1 mnkr samt anläggande av anläggningstillgångar på 7,75 mnkr.

Nödvändiga investeringar i ersättningsbyggnader kräver ytterligare investeringsbudget på 5,5 mnkr.

Med vänliga hälsningar

*Martin Svaleryd*  
Ekonomidirektör  
SG Ekonomi