

**HYLTE KOMMUN – Utredningsuppdrag Särskilt
Boende**

**Slutrapport Utredning Bygginvesteringskostnader
Hylte Kommun
Samhällsbyggnadskontoret**

Halmstad 2007-05-04

Upprättad av:
Marie Dellhag
Bygg-Fast Projekt AB
Sperlingsgatan 5
302 48 Halmstad
035-15 31 30
035-15 31 31 fax



Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
2.	Uppdraget	3
3.	Kostnads kalkylen s uppbyggnad	4
4.	Redovisning av resultat	5
4.1.	Alternativ 1 - Referens - Nybyggnation Särskilt Boende Unnaryd 27 platser.	5
4.2.	Alternativ 2 - Ombyggnation bef sjukhem i Unnaryd 11 platser.	5
4.3.	Alternativ 3a - Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Malmagården.	6
4.4.	Alternativ 3b - Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Höstro.	7
4.5.	Alternativ 3c - Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Sjölanda.	7
4.6.	Alternativ 4 - Nybyggnation av 9 platser i anslutning till Sjölanda samt 18 platser vid Malmagården.	8
5.	Sammanställning	9

1 Bakgrund

Kommunfullmäktige vid sitt sammanträde i januari 2007 beslutat att låta utreda 5 olika alternativ till nybyggnation av Särskilt Boende - 27 platser i Unnaryd. Utredningen skall, utifrån kommunal helhetssyn, redovisa de ekonomiska konsekvenserna för de olika alternativen. Samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att utreda bygginvesteringskostnaderna för de olika alternativen.

2 Uppdraget

Bygg-Fast Projekt AB har fått i uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret, Hylte kommun att utreda bygginvesteringskostnaderna för de olika alternativen avseende Särskilt boende inom Hylte kommun. Kostnadsutredningen baserar sig på planskisser framtagna av Malmström och Edström arkitektkontor.

3 Kostnads kalkylens uppbyggnad

I investeringskostnaderna ingår bygg- och installationsentreprenadkostnader. Denna kostnad baserad på m² BTA är samma för de olika nybyggnadsalternativen där samma systemlösning förutsätts.

I investeringskostnaden för respektive alternativ ingår även kostnader för rivning av bef. hus eller mark som idag finns på platsen för nybyggnationen, flytt av parkeringsplatser eller uppbyggnad av mark för att möjliggöra byggnationen. Förutsättningarna för detta, och därmed även kostnaderna, varierar för de olika alternativen.

Utöver ovanstående kostnader är i investeringskalkylen även medräknat:

■	Lös inredning
■	Liftar och hissar
■	Konstnärlig utsmyckning
■	Larm
■	Oförutsett
■	Byggherrekostnader

med samma kostnad/boendeplats som tidigare tillämpats vid framtagande av investeringskalkyl för Nybyggnation av 27 platser i Unnaryd.

Vid upprättandet av investeringskalkylen har inga hänsyn till geotekniska förhållanden tagits. Dessutom har ingen moms medräknats i kostnaderna.

4 Redovisning av resultat

Nedan redovisas investeringskostnaderna för respektive alternativ. Den framräknade investeringskostnaden (exkl moms) har även fördelats per plats (tillskapad lägenhet) och per m2 BTA (nybyggd Bruttoarea) för att det skall vara enklare att jämföra mellan de olika alternativen.

4.1 Alternativ 1 – Referens – Nybyggnation Särskilt Boende Unnaryd 27 platser.

Investeringskostnad för Nybyggnation av Särskilt boende i Unnaryd - 27 platser har presenterats tidigare inom ramarna för ett annat uppdrag. Det medtas i denna utredning enbart för att möjliggöra jämförelse.

	Bruttoarea (m2)	Extra markåtgärd (m2)	Så investering (kr)	Så investering / plats (kr)	Så investering / m2 BTA (kr)
1. Referens - Nybyggnation Särskilt boende Unnaryd - 27 pl	1550	-	29.920.000	1.108.000	19.300

De åtgärder på mark som erfordras inom ramarna för projektet bedöms ligga i direkt anslutning till nybyggnationen och ingår i därför i byggkostnaden för denna.

4.2 Alternativ 2 – Ombyggnation bef sjukhem i Unnaryd 11 platser.

Detta alternativ innebär rivning av ca 1/3 av huset. 840m2 BTA byggs om helt inklusive nya installationer. Det man kan tillgodoräkna sig av bef byggnad är

stomme och det yttre skalet. I den del av byggnaden som innehåller rehab/rörelse samt lobby är räknat invändig ytskiktsrenove ring samt nya installationer till 50 %.

	Bruttoarea (m2)	Extra markåtgärd (m2)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m2 BTA (kr)
2. Ombyggnation bef sjukhem i Unnaryd - 11 pl	840	-	13.546.000	1.231.000	16.130

Investeringskostnaden fördelat på ombyggd yta är lägre än alternativen med nybyggnation vilket i sig är rimligt, dock bör man ha i åtanke att kostnaden per plats inte skiljer sig från alternativen med nybyggnation. Detta för att man är låst vid en form på det befintliga huset som innebär att man efter ombyggnationen inte är ytmässigt effektiv. Resultatet är stora allmänna ytor som det inte finns något direkt behov av och som kostar i både uppvärmning och drift. Dessutom bör beaktas att befintlig byggkonstruktion inte är optimal med avseende på värmeisolering.

4.3 Alternativ 3a – Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Malmagården.

Nybyggnationen är placerad där det idag finns en parkering vilket medför rivning av hårdgjord yta samt utförande av ny parkering med kringliggande mark som är medtagen i nedanstående investeringskostnad.

	Bruttoarea (m2)	Extra markåtgärd (m2)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m2 BTA (kr)
3a. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Malmagården.	655	2000	13.814.000	1.256.000	21.090

4.4 Alternativ 3b – Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Höstro.

Placeringen av nybyggnaden medför en omfattande uppbyggnad av marken med massor och stödmurar vilket höjer investeringskostnaden. Till denna kommer även en kostnad för att flytta ledningsreservatet som går genom området.

	Bruttoarea (m2)	Extra markåtgärd (m2)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m2 BTA (kr)
3b. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Höstro.	630	480	13.778.000	1.253.000	21.870

4.5 Alternativ 3c – Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Sjölanda.

Även denna nybyggnation innebär omfattande utfyllnader och uppbyggnader av marken vilket ger en ökad investeringskostnad. Dessutom innebär placeringen av tillbyggnationen att bef parkeringsplatser måste flyttas till nya lägen inom området. Att notera är även att man totalt endast tillskapar 10 nya platser då en bef lägenhet tas bort för att möjliggöra sammanbyggnaden av den gamla och den nya byggnaden.

	Bruttoarea (m2)	Extra markåtgärd (m2)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m2 BTA (kr)
3c. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Sjölanda.	600	800	12.788.000	1.279.000	21.310

4.6 Alternativ 4 – Nybyggnation av 9 platser i anslutning till Sjölunda samt 18 platser vid Malmagården.

Detta alternativ är i princip en kombination av alternativ 3a och 3c men med en tvåvåningsbyggnad vid Malmagården och en justering av antalet lägenheter vid Sjölunda, där man i detta fall bygger 9 nya lägenheter + 1 som kompensation för den lägenhet som tas bort i den gamla byggnaden.

	Bruttoarea (m ²)	Extra markåtgärd (m ²)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m ² BTA (kr)
4. Nybyggnation av 9 platser i anslutning till Sjölunda samt 18 pl vid Malmagården.	1755	2800	35.561.000	1.317.000	20.260

Den relativt höga investeringskostnaden beror dels på att nybyggnationen vid Malmagården medför ombyggnation av parkeringsytor och att nybyggnationen vid Sjölunda medförde både arbeten med parkeringsytor och omfattande uppfyllnadsarbeten. Även länknigen mot bef boende på Sjölunda som innebär att 10 lägenheter istället för 9 lägenheter byggs höjer investeringskostnaden.

5 Sammanställning

Nedan presenteras investeringskostnaderna för de olika alternativen i en och samma tabell för att ge en god överblick över de olika alternativen skall.

	Bruttoarea (m ²)	Extra markåtgärd (m ²)	S:a investering (kr)	S:a investering / plats (kr)	S:a investering / m ² BTA (kr)
1. Referens - Nybyggnation Särskilt boende Unnaryd - 27 pl	1550	-	29.920.000	1.108.000	19.300
2. Ombyggnation bef sjukhem i Unnaryd - 11 pl	840	-	13.546.000	1.231.000	16.130
3a. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Malmagården.	655	2000	13.814.000	1.256.000	21.090
3b. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Höstro.	630	480	13.778.000	1.253.000	21.870
3c. Nybyggnation av 11 platser i anslutning till Sjölunda.	600	800	12.788.000	1.279.000	21.310
4. Nybyggnation av 9 platser i anslutning till Sjölunda samt 18 pl vid Malmagården.	1755	2800	35.561.000	1.317.000	20.260

Man kan konstatera att det finns variationer i investeringskostnaderna för de olika alternativen. Detta beror framförallt på de olika förutsättningarna på platsen där de olika nybyggnationerna är tänkta att uppföras samt hur yteffektiv tillbyggnaden utformas.