

Beställare

OMSORG OM ÄLDRE OCH
FUNKTIONSHINDRADE
FARSTA
STADSDELSFÖRVALTNING

2004-11-22

PM angående om- och tillbyggnad av Eklidens och Strandvillans gruppbestäder

Farsta stadsdelsnämnd beslutade i samband med VP 2003 ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett ärende om ombyggnation av Strandlidens gruppbestäd, d.v.s. Ekliden och Strandvillan. Gruppbestäderna är byggda enligt tidigare norm och ingår i Stockholms stads inventering av gruppbestäder som måste byggas om eller avvecklas. Genom om- och tillbyggnad skapas fem fullvärdiga lägenheter i varje hus. Ombyggnaden som ursprungligen var planerad att genomföras under 2004 har skjutits upp till 2005.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade i december 2003 stimulansmedel för förprojektering och projektering samt för beställarstöd med sammanlagt 1,2 mnkr. Ärendet godkändes den 5 februari 2004 av genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade i mars 2004 stimulansbidrag för särproduktionskostnader med 3,0 mnkr för två nytillkommande lägenheter samt 1,0 mnkr i startbidrag.

Bakgrund

Gruppbestäderna Ekliden och Strandvillan finns i två identiska villor på Rödkindavägen 12 och 14 i Farsta Strand. Husen byggdes under 1980-talet i samband med avvecklingen av Carlsunds vårdhem och planerades ursprungligen för fem boende i varje. Sedan länge har gruppbestäderna endast haft fyra boende på grund av den låga boendestandarden.

Strandlidens gruppbestäder drivs på entreprenad av AB Orkidén. I samband med att bolaget ansökte om tillstånd för sin verksamhet hos Länsstyrelsen, begärde Länsstyrelsen en konkret plan för ombyggnad/avveckling av gruppbestäderna. I stadsdelsnämndens svar 2003 04 29 framgick att husen

planerades för ombyggnad till fullvärdiga lägenheter. Detta godkände länsstyrelsen.

Förvaltningen kommer att driva verksamheten i egen regi fr.o.m. 2005 02 01.

Projektering

Projekteringen av om- och tillbyggnaden sker i samverkan med fastighetsägaren Specialboende i Stockholm AB, projektledare Erland Hill samt fastighetsägarens arkitekt Hans Wieland. Vidare har förvaltningen anlitat socialtjänstförvaltningens Lokal- och byggnadskonsulter (LoBen) för ritningsgranskning och samråd.

Lokalprogram/beskrivning av gruppboendena efter ombyggnad

Den ursprungliga planlösningen med ett vinkelbyggt hus med gemensam terrass och uteplats kommer att behållas. En del av terrassen kommer att förses med plasttak för att öka användningsmöjligheten även regniga somrar. Tillbyggnaden sker genom en förlängning av varje huskropp. Dessutom tillkommer ett mindre förråd för rullstolar. Lägenhetsförråd kommer att förläggas i befintlig bod om ca 20 kvm.

Varje villa kommer efter om- och tillbyggnaden att omfatta ca 300 kvm och innehålla fem lägenheter på 32 – 38 kvm med fullvärdig köksutrustning och en WC/dusch på 2,40 m x 2,70 m med tvättpelare. Dessutom kommer det att finnas ett kombinerat kök/allrum, ett jourrum och personal WC/dusch, ett kontor samt ett utrymme för tvätt och städ.

Stor vikt har lagts vid att lägenheterna får en planlösning som möjliggör alternativa möbleringar och att det går att skapa en mysig och ombonad boendemiljö.

Köksinredningen kommer att vara 250 cm lång och bestå av dubbeldiskho i rostfritt, bordsskiva i ädelträ, spis med ugn och fyra plattor, köksfläkt, en kombinerad kyl- och frys 120 cm hög, samt under- och överskåp. Det kommer att finnas sopsorteringskärl under diskbänken och i skåpet ovanför finns inbyggt diskställ. Härutöver kommer varje lägenhet att förses med städskåp, linneskåp, hatthylla och garderob.

Lägenheterna kommer att ha olika färg på ytterdörren och en egen brevlåda. Färgen kommer även att användas som accentfärg i kakelväggen och i mattan på badrummet. Om möjligt kommer färgen att väljas efter den boendes önskemål. I korridoren kommer det att finnas en färgmarkering som underlättar orienteringen speciellt för personer med synsedsättning. Varje boende eller dennes anhöriga kommer att få välja tapet.

El, värme, ventilation

Varje lägenhet kommer att ha en egen elmätare med ett gemensamt elabonnemang för hela villan.

Villorna har haft olika uppvärmningssystem. I ena villan finns det direkt-verkande elradiatorer. I andra huset finns det golvvärme från en bergvärme-

anläggning. Fastighetsägaren föreslår att båda husen förses med golvvärme från bergvärme. Enligt en beräkning som fastighetsägaren har presenterat blir såväl installations- som driftkostnader lägre med bergvärme än med fjärrvärme. Fjärrvärme finns f.n. inte på Rödkindavägen, däremot på den ovanför liggande Ekhäradsgatan.

Ventilationen kommer att följa gällande myndighetskrav. Underhåll av både ventilations- och värmeanläggning kommer att skötas av fastighetsägaren.

Hyresavtal

Hyresavtal kommer efter om- och tillbyggnaden att tecknas med fastighetsägaren som föreslår en avtals tid på 10 eller 15 år. Enligt förvaltningens uppfattning uppnås den mest fördelaktiga hyresnivån med en avtalstid på 15 år. Förvaltningens kostnad kommer att omfatta de gemensamma utrymmen. Förvaltningen upprättar hyresavtal med varje enskild hyresgäst för debitering av hyra. Enligt kalkyl lämnad av fastighetsägaren i februari 2004 skulle hyreskostnaden komma att uppgå till 1567 kr/kvm/år. Hyresnivån kan komma att förändras. Före om- och tillbyggnad är hyran 783 kr/kvm/år.

Tidplan

Om- och tillbyggnaderna var planerade att ske med början våren 2004 men sköts upp både med anledning av att planeringen försenades från fastighetsägarens sida och med anledning av beslutet att förvaltningen kommer att återta driften.

Arbetet kommer nu att starta under våren 2005 och pågå under 7 - 8 månader och omfatta båda villorna samtidigt. Återinflyttning beräknas ske i god tid före julhelgen 2005.

Evakuering och kostnader för detta

Evakuering kommer att ske under byggtiden. Förvaltningen kommer att hyra en gruppbostad i Skarpnäck som med mycket enkla ombyggnadsåtgärder kan rymma alla boende under evakueringen. Hyreskostnaden uppgår utan ombyggnad till 30 000 kronor per månad. Förvaltningen kommer i tertiärrapport 1 att ansöka om medel för tomgångshyror för Ekliden och Strandvillan under ombyggnadstiden.

Lokalförsörjningsplanen

Om- och tillbyggnaden har redovisats i stadens lokalförsörjningsplan.