



Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Ombyggnad av Trekantens servicehus etapp 1 - genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelnämnden godkänner förslaget om att bygga om 50 badrum i Trekantens servicehus, Lövholmsvägen 31.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra ombyggnationen.
3. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för ny-, om- och tillbyggnad av särskilda boendeformer för äldre med 0,5 mnkr för projektering, 1,1 mnkr för tomgångshyror, 1,1 mnkr för flyttkostnader och 0,1 mnkr per lägenhet totalt 5,0 mnkr
4. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Ävdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden beslutade 2012-03-22 att ge stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa en projektering för ombyggnation av Trekantens servicehus.

Förvaltningen beskriver i detta ärende hur ombyggnationen av en etapp 1, Lövholmsvägen 31, kommer att genomföras. Förvaltningen redogör också för kostnaderna i samband med ombyggnationen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällplanering och avdelningen för personalfrågor och utförare inom äldreomsorgen i samverkan med fastighetsägaren Micasa AB.

De fackliga organisationerna har informerats den 8 och 15 maj 2012 samt pensionärsrådet den 22 maj.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade 2012-03-22 att ge stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa en projektering för ombyggnation av Trekantens servicehus. Projekteringen skulle omfatta ombyggnation av lägenheternas badrum så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets krav i det föreläggande som finns för servicehuset samt utreda möjligheten att använda delar av fastigheten till annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde.

Detta genomförandeärende omfattar en första etapp av ombyggnationen. Etappen innefattar de 50 lägenheterna på Lövholmsvägen 31. Förvaltningen återkommer i höst med ett genomförandeärende avseende Lövholmsvägen 27 samt bottenvåningen i servicehuset. Förvaltningen har påbörjat arbetet med att titta på möjligheterna att använda delar av servicehuset för annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde. Det behövs lägenheter för andra kategorier boende inom stadsdelsnämndens ansvarsområde vilket skulle kunna ta i anspråk ett möjligen två våningsplan på en av adresserna. Förvaltningen har med hjälp av Micasa även börjat titta på möjligheten att inrymma en förskola i servicehuset. Behovet av förskola är generellt stort och denna plats är speciellt bra lämpad för en förskola med tanke på den kommande bostadsbebyggelsen på Lövholmen. Om det är möjligt att inrymma förskola i byggnaden behöver dock utredas ytterligare varför förvaltningen återkommer till detta i genomförandeärendet för etapp två av ombyggnationen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Av Trekantens servicehus 100 lägenheter är det idag boende i 80 av dessa lägenheter. De boende är jämt fördelade på de två adresserna Lövholmsvägen 27 och 31. Det innebär att det finns 40 bebodda lägenheter och 10 tomma lägenheter på respektive adress. Första etappen av ombyggnationen kommer att omfatta lägenheterna på Lövholmsvägen 31. När den nu ska genomföras kommer det att innebära att boende i 10 lägenheter kommer att kunna evakuera till Lövholmsvägen 27 medan boende i 30 lägenheter måste evakuera till andra

servicehus. Förvaltningens biståndshandläggare har träffat de boende som har servicehusbeslut från Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning för ett individuellt samtal och ingen av dessa har uttryckt en önskan om att ansöka om någon annan boendeform i samband med ombyggnationen. Då det gäller de boende med biståndsbeslut från andra stadsdelsförvaltningar och andra kommuner pågår de individuella samtalen. Förvaltningen utgår tillsvidare i planeringen från att det är 80 bebodda lägenheter och 20 tomma som är förutsättningen för ombyggnation och evakuering.

För evakuering till andra servicehus räknar förvaltningen med att i första hand använda Fruängsgården. Där finns idag 13 tomma lägenheter. Därtill har förvaltningen försäkrat sig om att få 10 lägenheter på Älvsjö servicehus. Därmed kvarstår det att hyra in 7 lägenheter till utifrån den aktuella situationen.

Genomförande av ombyggnationen

Micasa har genomfört en projektering för att kunna handla upp en totalentreprenad för ombyggnaden av lägenheternas badrum så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Utifrån projekteringen har en kalkyl tagits fram på ombyggnadskostnaderna för de 50 lägenheterna på Lövholmsvägen 31. Kostnaderna beräknas till 14,6 mnkr. Micasa har utifrån den kalkylen lämnat en preliminär hyresoffert till förvaltningen. I hyresofferten har antagits att de boende kommer att få en hyresökning på 300 kronor per månad. Detta är bara en uppskattning då den slutliga hyresförändringen kommer att fastställas i en förhandling mellan Micasa och hyresgästföreningen. Därefter kvarstår en kostnad på 11,9 mnkr som blir ett hyrestillägg på 20 år på stadsdelsnämndens hyreskontrakt för Trekantens servicehus. Kostnaden år 1 för hyrestillägget blir 950 Tkr.

Ombyggnaden av badrummen får konsekvenser för lägenheternas utformning i övrigt. Då det finns 19 olika lägenhetstyper på Trekantens servicehus är det svårt att exakt beskriva hur ombyggnaden påverkar lägenheternas utformning. Vad som generellt sätt måste göras är att badrumsväggen ut mot hallen behöver flyttas 55 cm. I vissa lägenheter klarar hallen tillgänglighetskraven även efter att väggen flyttats ut utan att några andra väggar flyttas, i vissa lägenheter måste dock garderoberna i hallen helt eller delvis flyttas till vardagsrummet/sovrummet. I andra lägenheter måste väggen mellan hall och sovrum/sovalkov som konsekvens av detta flyttas. Dessa rum blir då mindre. Det ovan beskrivna gäller 47 av lägenheterna på Lövholmsvägen 31. Tre lägenheter är svårare att åtgärda och kommer att få en helt ny utformning för att kunna säkra alla funktioner.

Förvaltningen kommer under maj månad att individuellt informera varje hyresgäst om konsekvenserna för deras lägenhet av ombyggnationen. Hyresgästen ska därefter godkänna åtgärderna i lägenheten.

Under de första veckorna i juni kommer förvaltningen att planera för vilken hyresgäst som ska evakueras vart. Förvaltningen har förstått att de boende i första hand önskar evakueras inom Trekantens servicehus. Förvaltningen kommer att prioritera hyresgästerna utifrån hur lång tid de har haft servicehusbeslut. Information om när och vart var och en ska evakueras kommer att gå ut i god tid före midsommar. Ett informationsmöte kommer även att hållas före midsommar.

Flytten till evakueringslägenhet kommer att ske under hela augusti månad. Förvaltningen har tillsammans med en flyttfirma kommit fram till att det är realistiskt med flytt av tre lägenheter per dag. Allt i lägenheterna ska flyttas ut. Micasa och förvaltningen har kommit fram till att detta är ända möjliga vägen för att kunna garantera att inget försvinner och att man ska kunna lämna över lägenheten i ett välstädat skick. Flyttfirman kommer att packa och packa upp tillhörigheter. I det fall någon behöver evakueras till en mindre lägenhet kommer en del tillhörigheter kunna magasineras. Förvaltningen har begärt in en offert på flyttningen. Kostnaden är 8.500 kronor per lägenhet plus kostnader för magasinering, hjälp med uppsättning av tavlor mm. Under 2012 ska 120 lägenhetsflyttar ske, 40 lägenheter i etapp 1 ska flyttas ut för att sedan flytta tillbaka och därefter ska 40 lägenheter i etapp 2 flyttas ut. Total kostnad för detta beräknar förvaltningen till 1,1 mnkr.

Ombyggnationerna har planerats att starta den 1 september. Ombyggnationen av de 50 lägenheterna på Lövholmsvägen 31 är beräknad att ta tre månader. Det innebär att en återflytt skulle kunna starta den 1 december. Tidplanen för ombyggnationen är självklart mycket osäker innan en entreprenör är upphandlad. Micasa kommer dock att arbeta för att en återflytt ska kunna starta tidigare än 1 december etappvis per våningsplan. I annat fall kommer det bli svårt att hinna med både en återflytt och en evakuering av de boende på Lövholmsvägen 27 i god tid före julen 2012.

Stimulansbidrag

Staden har ett stimulansbidrag för ny-, om- och tillbyggnad av särskilda boendeformer för äldre. Bidraget ger utrymme för att söka 0,5 mnkr för projektering, för tomgångshyror vilket för Trekantens etapp 1 uppgår till 1,1 mnkr, 0,1 mnkr per lägenhet som för Trekantens etapp 1 innebär 5,0 mnkr samt övriga kostnader i samband med ombyggnationen exv flyttkostnader som Trekanten uppgår till 1,1 mnkr under 2012. Förvaltningen föreslår stadsdelsnämnden att hemställa om totalt 7,7 mnkr.