

Handläggare
Per Hallsten
FastighetsenhetenDiarienummer
2015TEN/0813

Tekniska nämnden

Djurö 1:94, Utbyggnad av Djuröhemmet - utökning av projektbudget

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att:

1. Utöka investeringsbudget om 7 miljoner kronor från 40 miljoner kronor till totalt 47 miljoner kronor. Under förutsättning att vård- och omsorgsnämnden undertecknar nytt justerat tilläggshyresavtal.

Beslutsnivå

Tekniska nämnden.

Sammanfattning

Programhandlingar för utbyggnad av Djuröhemmet om ytterligare 16 lägenheter har tagits fram. Projektet genomförs inom ramen för kommunens samverkansavtal med Arcona AB. Utbyggnaden föreslås omfatta 16 lägenheter samt gemensamhetslokaler fördelade i två enheter. En ny entré uppförs för att förbättra tillgängligheten. Projektet samordnas med nybyggnationen av ett trygghetsboende på angränsande fastighet.

På grund av avsaknad av ”tidiga utredningar” och tillkommande funktioner och krav så som geotekniska undersökningar, bullerutredning, omdisponering av befintliga utrymmen, sprinkler och även ökade byggkostnader, så skiljer sig den tidiga kostnadsuppskattningen från projektets nu framtagna kostnadskalkyl. Den tidiga kostnadsuppskattningen förutsatte exempelvis att tillbyggnaden av de 16 vårdplatserna avseende värmeförsörjning skulle ske via befintlig undercentral, något som inte är möjligt idag. Den tidiga kalkylen saknar även närmare utredning kring ny entré och omdisponering av befintliga utrymmen, något som är avgörande för projektet för att inrymma demensdagvård, ny samlingsal, personalrum och omklädningsrum mm.

Budgeten om 47 mnkr innehåller förutom 16 vårdplatser en förbättrad och mer centralt belägen entré, ny sjuksköterska expedition, medicinrum och ny matsal för vårdtagarna mfl.

Bakgrund

Vård- och omsorgsnämnden hemställde 2015-09-01 till tekniska nämnden om en utbyggnad av Djuröhemmet, avseende ca 16 lägenheter samt gemensamhetslokaler fördelade på två enheter. Fastighetsenheten har utrett förutsättningarna för en utbyggnad med anledning av ovan nämnda beställning.

Diarienummer
2015TEN/0813

Ärendebeskrivning

Inom särskilt boende finns i nuläget cirka 230 platser i fyra boenden. Till år 2020 bedöms ytterligare cirka 150 platser behövas inom särskilt boende. De detaljplaner som är under framtagande på Ingarö/Pilhamn och i Gustavsberg är försenade samtidigt som behovet av nya platser på särskilt boende ökar. Ett tillskott på lägenheter vid Djuröhemmet kan tillgodose en del av behovet. Kommunen äger fastigheten Djurö 1:94. På fastigheten ligger det särskilda boendet Djuröhemmet som omfattar 40 lägenheter av olika storlek. Lokalerna har byggts om och till flera gånger under de senaste 50 åren, senast i slutet på 1990-talet då 20 lägenheter och gemensamhetslokaler tillkom och viss ombyggnation genomfördes. Verksamheten bedrivs i egen regi och vård- och omsorgsnämnden blockförhyr lokalerna av tekniska nämnden.

Bedömning

Beslut finns från vård- och omsorgsnämnden om en utbyggnad av Djuröhemmet med cirka 16 lägenheter samt gemensamhetslokaler fördelat i två enheter. Vård- och omsorgsnämnden har undertecknat erforderligt tilläggsavtal.

Utökning av projektbudget beror bland annat på att krav på sprinkler har tillkommit, kostnad för installationer var felkalkylerat, priser på stomme och mark har ökat kraftigt då det byggs mycket inom främst Stockholmsregionen samt vissa programförändringar. Kostnadsuppskattningen som var underlag för projektbudget, gjordes i ett tidigt skede med för låg ingående riskkomponent i förhållande till projektets omfattning.

Tillkommande 7 mnkr bedöms nödvändiga för att få en godtagbar funktion och en väl fungerande verksamhet inom Djuröhemmet. De tillkommande 7 mnkr avser kostnader främst för om- och tillbyggnad i befintliga Djuröhemmet såsom förändrad entré, nya funktioner, uppdaterade tekniska installationer, reservkraft mm.

Kostnaden avser belasta posten ”nyinvesteringar fastigheter” under förutsättning att vård- och omsorgsnämnden undertecknar nytt justerat tilläggshyresavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut finns från vård- och omsorgsnämnden om en utbyggnad av Djuröhemmet med cirka 16 lägenheter samt gemensamhetslokaler fördelat i två enheter. Preliminärt hyresavtal av en investeringskostnad om 40 mnkr finns undertecknat avseende kostanden för utbyggnaden inklusive kostnader för uppvärmning, drift och underhåll. Hyresavtalet skall justeras till nya projektkostnaden om 47 miljoner kronor.

Konsekvenser för miljön

Ärendet har inga direkta konsekvenser för miljön i detta skede.

Konsekvenser för medborgarna

Ärendet har inga direkta konsekvenser för medborgarna i detta skede.

Diarienummer
2015TEN/0813

Konsekvenser för barn

Ärendet har inga direkta konsekvenser för barn i detta skede.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetsenheten, samhällsbyggnadsavdelningen, i samråd med kommunens lokalstrateg och representant för vård- och omsorgsnämnden.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Justerat tilläggshyresavtal, vård- och omsorgsnämnden	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Vård- och omsorgsnämnden

Samhällsbyggnadsavdelningen, fastighetsenheten

Lars Öberg
Sektorchef

Carina Molin
Avdelningschef